

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 4.992, de 2005

*Dispõe sobre o financiamento e desenvolvimento de programas habitacionais sociais, destinados à população de baixa renda e dá outras providências.*

**Autor:** Deputado CARLOS NADER

**Relator:** Deputado PR. FRANKEMBERGEN

#### I - RELATÓRIO

A proposta em tela cria o Programa de Habitação Social, destinado a famílias de baixa renda, assim entendidas aquelas que aferem renda mensal igual ou inferior a três salários mínimos vigentes no País.

Para participarem dos financiamentos para execução dos programas habitacionais de interesse social, os Municípios devem ter política habitacional própria, com projetos aprovados pelo Ministério das Cidades, mediante convênio firmado entre as partes. Segundo o texto, os referidos programas habitacionais podem ser desenvolvidos por associações comunitárias ou cooperativas habitacionais, sobre área de propriedade dos Estados, dos Municípios ou própria.

Nos termos do projeto de lei em apreciação, cabe à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades o acompanhamento dos projetos referentes aos programas habitacionais que forem apresentados pelas associações comunitárias ou cooperativas habitacionais, a fiscalização sobre a aplicação dos recursos geridos pelas associações comunitárias ou



3B14529255

cooperativas habitacionais e a medição da obra. Como condição para a participação nos projetos de construção para famílias de baixa renda, o texto exige dos movimentos, das associações comunitárias de construção por mutirão e das cooperativas habitacionais, além de cadastro no órgão municipal competente, uma série de documentos, como, por exemplo, os seus atos constitutivos devidamente registrados e a relação dos associados com o respectivo perfil sócio-econômico.

Com relação às fontes de financiamento, a proposta prevê que os programas habitacionais de interesse social, compreendendo a construção de conjuntos habitacionais e de infra-estrutura, a instalação de equipamentos de uso coletivo e o apoio ao desenvolvimento comunitário, serão empreendidos com recursos do Sistema Nacional de Habitação. Entre as ações passíveis de financiamento, estão arroladas: a construção de habitações urbanas e rurais, a urbanização de áreas degradadas, a reforma e recuperação de unidades habitacionais, a construção ou reforma de equipamentos comunitários vinculados a projetos habitacionais, a aquisição de materiais de construção e a desapropriação para efeito de reforma agrária ou urbana.

Nos termos da proposta, é da responsabilidade das associações comunitárias ou cooperativas habitacionais atuantes no programa a contratação de assessoria técnica competente para a elaboração de projetos e fiscalização da obra, a execução da obra em regime de mutirão e a prestação de contas do trabalho realizado e dos recursos empregados.

Finalmente, fica prevista a regulamentação da lei que vier a originar-se da proposta no prazo de 180 dias a contar da publicação oficial. Ficam previstas, também, a entrada em vigor da norma na data da sua publicação oficial e uma cláusula revogatória genérica.

O Autor fundamenta sua iniciativa no alto déficit habitacional brasileiro e na necessidade de possibilitar, aos menos favorecidos, condições de adquirir sua moradia, bem como de contribuir para fixar o homem no campo, “por meio de medidas simples que lhe permitam o acesso a construções comunitárias e de interesse social nos pequenos vilarejos”.



3B14529255

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

É de amplo conhecimento que a sociedade brasileira convive com um déficit habitacional bastante alto. Estudo da Fundação João Pinheiro, realizado com base em dados do IBGE e divulgado em novembro próximo passado, conclui que o déficit de novas moradias no Brasil – chamado déficit quantitativo – é de aproximadamente 7,2 milhões de unidades, das quais cerca de 5,5 milhões estão situadas em área urbana. Considerando apenas o montante relativo à coabitação familiar, aos domicílios improvisados e aos rústicos, esse número cai para 5,9 milhões de novas moradias, das quais cerca de 70% em área urbana, o que, convenhamos, já constitui um nível bastante significativo de carência.

À parte do déficit quantitativo, existe uma parcela considerável – estimada em 12 milhões – de domicílios carentes de infra-estrutura básica, que compõem o chamado déficit qualitativo. Sabe-se, ademais, que o déficit quantitativo, tanto quanto o qualitativo, concentra-se nos municípios integrantes de regiões metropolitanas e na área urbana dos municípios com mais de vinte mil habitantes, bem como afeta, primordialmente, famílias com renda familiar de até três salários mínimos.

Considerando que a nossa Constituição Federal consagra o direito à moradia no rol dos direitos sociais assistidos pelo Estado, fica clara a responsabilidade do Poder Público de prover, a todas as camadas da população, acesso à habitação. A implementação de programas habitacionais voltados para o atendimento das famílias de baixa renda, contemplando condições especiais de financiamento, entre outras facilidades, é um desafio que se coloca.

Não obstante, quer nos parecer que o projeto de lei ora sob exame não representa a melhor solução para o problema.



3B14529255

De início, cabe registrar que o programa proposto, que procura priorizar a construção de unidades habitacionais em regime de mutirão, guarda estreita relação com dois programas já existentes em nível federal: o PSH – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – e o Programa Crédito Solidário.

No primeiro caso, o PSH objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios, que são concedidos no momento da assinatura do contrato de crédito junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Os recursos são provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, bem como de contrapartidas provenientes dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O Programa de Crédito Solidário, por sua vez, é operado com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS – e está direcionado ao atendimento de necessidades habitacionais da população de baixa renda, organizada por cooperativas ou por associações com fins habitacionais. O programa visa à produção de novas habitações, a conclusão e reforma de moradias existentes, mediante concessão de financiamento diretamente ao beneficiário, pessoa física, para a aquisição de material de construção, a aquisição de terreno e respectiva construção, bem como para a conclusão, ampliação e reforma de unidade habitacional.

Ademais, não podemos esquecer da recente sanção da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que, entre outras disposições, cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS – e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, bem como institui o Conselho Gestor do FNHIS. Essa norma legal, que teve origem no primeiro projeto de lei de iniciativa popular a tramitar no Congresso Nacional sob a égide da Constituição Federal de 1988, vai muito além da simples instituição de um novo programa, criando todo um arcabouço institucional para a política nacional de habitação. Tanto o público alvo, como as ações previstas no âmbito do SNHIS, têm profunda identidade com os objetivos do projeto de lei em apreciação.

Assim, vemos que a proposta não contribui para agregar novos componentes à política habitacional. Seu texto é bastante genérico e não

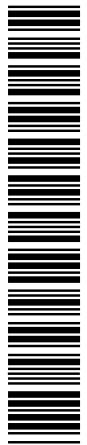


chega sequer a prever fontes de financiamento para o programa que se pretende implementar. Cabe observar, a propósito, que a simples instituição de um programa por lei não garante sua plena implementação, que depende sempre da alocação de recursos.

Diante do exposto, somos pela **rejeição** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 4.992, de 2005.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ e de 2005.

Deputado PASTOR FRANKEMBERGEN  
Relator



3B14529255