

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Decreto Legislativo nº 336, de 2011

Susta a aplicação do item 2.2 do Anexo IV da Port. Nº 325, de 07 de julho de 2011, do Ministério das Cidades que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Autora: Deputada **Carmen Zanotto**

Relator: Deputado **Zoinho**

I - Relatório

O projeto de decreto legislativo em apreço pretende sustar a aplicação do item 2.2 do Anexo IV da Portaria nº 325, de 7 de julho de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. O referido item 2.2 assim dispõe:

2. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

2.2 Os empreendimentos deverão ser dotados de infraestrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, e serviço de coleta de lixo; operantes até a data de entrega do empreendimento.

Segundo a autora explica em sua justificação, a exigência de pavimentação das ruas de acesso, não constante da Lei nº 11.977, de 2009, que criou o PMCMV, interrompeu o financiamento das casas populares construídas em ruas sem asfalto, provocando reclamações tanto de empreendedores, por alteração das regras anteriormente contratadas, quanto de cidadãos que, sem a garantia do financiamento governamental, retardaram a realização do sonho da casa própria.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a matéria deverá ser analisada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, no que se refere ao mérito e também quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. Na sequência, segue para apreciação em Plenário.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – foi lançado em março de 2009, por meio da Medida Provisória nº 459, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de julho de 2009. Esse programa, que possui uma vertente urbana e outra rural, visa garantir o acesso à moradia e a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda.

Integrante do PMCMV, o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU – tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos. Em seu texto original, a Lei nº 11.977/2009 não fazia menção a qualquer requisito de infraestrutura para os empreendimentos. Posteriormente, dispositivo incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010, mais tarde convertida na Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, passou a listar as seguintes exigências para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU:

- localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;
- adequação ambiental do projeto;
- infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e
- a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público.

Como se vê, o requisito legal no que concerne à infraestrutura menciona apenas a obrigatoriedade de abertura de vias de acesso, sem requerer a pavimentação. Não obstante, a Portaria nº 325, de 7 de julho de 2011, traz, para os empreendimentos, a obrigação de vias de acesso e de circulação pavimentadas, o que claramente constitui uma inovação legal.

Ainda que à primeira vista essa obrigação possa parecer positiva, não é o que se verifica na prática. A exigência de pavimentação tem sido responsável pela impossibilidade de financiamento de empreendimentos construídos em ruas sem pavimentação, as quais são bastante comuns,

particularmente em cidades pequenas no interior do País. Mesmo reconhecendo que a pavimentação traria maior conforto aos moradores, entendemos que essa melhoria pode ser feita posteriormente e consideramos que os itens de infraestrutura básica requeridos pela lei já são suficientes para satisfazer as necessidades habitacionais de uma família.

Por outro lado, deve-se ter em mente que, se a exigência de pavimentação for mantida, o custo dos empreendimentos sofrerá um aumento, que fatalmente será repassado aos adquirentes das unidades habitacionais. Com um valor maior a ser financiado, serão maiores também as exigências dos agentes financeiros quanto à renda dos pretendentes, inviabilizando o acesso das famílias de baixa renda aos financiamentos. Tal consequência constitui, exatamente, o oposto do objetivo original do PMCMV.

Diante do exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Decreto Legislativo nº 336, de 2011.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2011.

Deputado **Zoinho**
Relator