



MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2023

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.



CD/23599 43591-00

EMENDA ADITIVA Nº

Acrescente-se onde couber os seguintes artigos na Medida Provisória 1.162/2023, com a seguinte redação:

“Seção

Da Locação Social

Art. X. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados na forma do inciso II do art. 2º, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais), na forma do regulamento.

Parágrafo único. 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*;

Art.XX. A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Carlos Zarattini

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.

Art. XXX. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do parágrafo único do art. X poderão ser celebradas com a previsão de opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, 10 (dez) anos de locação, nos termos do regulamento.”

JUSTIFICATIVA

Apesar dos esforços das políticas públicas de oferta de moradias para a população de baixa renda, o déficit habitacional ainda se mostra alto nesse segmento social. Estudo preparado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) calculou que, em 2012, o déficit habitacional total no Brasil era de cerca de 5,2 milhões de unidades e apontou que 73% das famílias que formam esse déficit têm renda mensal de até três salários mínimos.

Um dos grandes desafios de produzir moradia para a baixa renda está no fato de essas famílias necessitarem de pesados subsídios, uma vez que seus rendimentos não suportam o pagamento de um financiamento habitacional em moldes de mercado. Por outro lado, o enfoque da produção de moradia social prioritariamente voltada para aquisição, na maioria dos casos, revela uma face perversa. Apesar das restrições de comercialização, comuns em contratos de baixa renda, moradias construídas e subsidiadas





com recursos públicos acabam sendo abarcadas pelo mercado imobiliário, num processo que leva as famílias de volta ao déficit.

Diante desses fatos, a locação social surge como uma alternativa que não pode ser desprezada. O acesso à moradia digna por esse sistema desvincula o custo mensal imputado a cada família do valor de mercado do imóvel, uma vez que não se trata de aquisição de propriedade, e o atrela às respectivas possibilidades de pagamento de um aluguel mensal.

Esse sistema, que é adotado em vários países do mundo, como a França, a Alemanha e a Áustria, além dos países escandinavos, costuma combinar a atuação do setor público e do mercado, ou seja, a oferta de aluguel social é tanto pública quanto privada, neste último caso subsidiada. No Brasil, embora já tenhamos tido algumas experiências em municipalidades, a modalidade ainda não alcançou sucesso.

O objetivo do presente projeto de lei é incentivar a adoção dessa modalidade de ação para enfrentamento do déficit habitacional, ao inseri-la como uma possibilidade no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Nesse sentido, estamos prevendo que metade dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados pela União na forma de cotas, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais).

Lembramos que o FAR foi criado pela Lei nº 10.188, de 2001, com a finalidade de operacionalizar o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, instituído com o objetivo de atender as demandas de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Ou seja, na sua origem, o FAR não estava vinculado a operações de aquisição, mas, sim, a uma forma de locação. Com o surgimento do PMCMV, esse fundo passou a ser usado para permitir o subsídio nas operações da faixa de menor renda.

Ao prever o direcionamento de parcela dos recursos para a locação social, mantida a destinação para a faixa de menor renda no âmbito do PMCMV, estamos resgatando, ao menos em parte, a função original do FAR. Como já mencionamos, a locação social apresenta até maiores vantagens que a aquisição, no atendimento de certos segmentos de baixíssima renda, visto que não será necessário subsidiar a propriedade, tornando menos onerosas as operações.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Carlos Zarattini

A proposta prevê uma série de possibilidades para a efetivação da locação social, como a oferta de imóveis urbanos requalificados para locação, modalidade que já vem sendo usada pelo Poder Público municipal em algumas cidades brasileiras. É possível, também, que o proprietário do imóvel faça um contrato com o gestor público, que subsidiará a diferença entre o valor de mercado da locação e o valor a ser cobrado na locação social. Essa modalidade traria como benefício a indução à utilização de imóveis que se encontram vazios e estão situados em locais dotados de infraestrutura e serviços. Outra opção para utilização do parque imobiliário ocioso é a aquisição de imóveis usados, pelo poder público, para fins de locação social.

Um problema que, por vezes, dificulta o sucesso de ações de locação social é a desconfiança em relação à estabilidade das instituições públicas. As famílias e, até mesmo, os proprietários de imóveis sentem-se inseguros em relação às mudanças de políticas públicas que, geralmente, ocorrem com a sucessão de governos. Adotamos, então, um prazo mínimo de três anos para os contratos, o que significa maior segurança para as famílias e para os proprietários.

Em relação à gestão das ações de locação social, entendemos que esta deverá ser de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente à esfera do Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço. A previsão de terceirização da gestão pode ser positiva, por evitar que o Poder Público tenha de se ocupar de questões típicas de uma imobiliária, o que poderia tornar-se um peso excessivo para a administração pública.

Na certeza do acerto dessa proposta para o enfrentamento das demandas de moradia dos segmentos de menor renda da nossa população, esperamos contar com o apoio de todos os nossos Pares para uma rápida aprovação desta matéria.

Sala das Comissões, em 17 de fevereiro de 2023.

Deputado CARLOS ZARATTINI
PT/SP

