

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 6.342, DE 2009

Institui no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o Serviço de Moradia Social para famílias de baixa renda.

AUTORES: Deputados Paulo Teixeira e Zezéu Ribeiro

RELATOR: Deputado Leopoldo Meyer

I - RELATÓRIO

O projeto de lei que ora vem ao exame desta Comissão pretende implementar o Serviço de Moradia Social no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. A proposição estatui que a universalização do acesso à moradia visa dar cumprimento à determinação constitucional contida no art. 6º da Carta Magna, que inclui a moradia entre os direitos sociais.

O texto sob análise define Serviço de Moradia Social como o serviço público gratuito que visa garantir moradia digna para a população de baixa renda, por meio de um conjunto de ações e iniciativas integradas com as demais políticas de desenvolvimento urbano e promoção social, de forma participativa, continuada e articulada entre os entes federativos e organizações da sociedade civil. Fica estipulado que a participação dos beneficiários nos custos do serviço será limitada a tarifas de serviços públicos, referentes ao consumo individual e comum aos moradores do empreendimento, a impostos e taxas municipais, quando couber, e a parcela dos custos de manutenção do parque imobiliário. O Poder Público, por sua vez, deve responder pelo custo do aluguel, quando houver, pelos custos administrativos e pela parcela dos custos de manutenção do parque imobiliário não suportada pelos beneficiários.

O objetivo principal do Serviço de Moradia Social, segundo a proposta, é ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, de forma complementar aos demais programas de aquisição de moradia social. Além desse, são objetivos do Serviço de Moradia Social a sua integração à rede socioassistencial, a utilização do estoque imobiliário ocioso e da infraestrutura instalada e a preservação e recuperação do patrimônio cultural.

A proposição estabelece que o Serviço de Moradia Social será regido pelos princípios definidos no âmbito do SNHIS, instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 2005, e acrescenta outros, entre os quais merecem destaque a oferta de moradia como serviço público permanente, a adequação às características da demanda local, o co-financiamento entre entes federados para a implementação das ações e a garantia do direito à moradia por meio de acesso a fundo específico do serviço, a ser regulamentado.

Da mesma forma, o Serviço de Moradia Social deverá observar as diretrizes definidas pelo SNHIS e outras, em caráter suplementar, entre as quais destacam-se a articulação das políticas urbanas, de promoção social e de preservação do patrimônio cultural, a gestão compartilhada, por meio de parcerias entre o poder público e a sociedade civil e o acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades e no período pós-ocupação.

Nos termos propostos, o Serviço de Moradia Social é destinado a famílias de baixa renda, incluindo as unipessoais, conforme critérios definidos pelo SNHIS e pelas políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, com prioridade para pessoas com 60 anos ou mais de idade, pessoas com deficiência, moradores de rua e de áreas de risco, insalubres e de preservação ambiental, bem como aqueles em situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal, nos termos da Lei nº 8.742, de 1993, que trata da organização da Assistência Social, nos termos de regulamento.

Fica definido que somente poderão receber atendimento do Serviço as famílias que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição ou arrendatários de outro imóvel. Por outro lado, os beneficiários do Serviço poderão ser inscritos em outros programas habitacionais de interesse social, desde que atendam as regras de financiamento e, nesse caso, poderão ser transferidos de programa, sendo vedado o atendimento simultâneo. É garantida

a permanência das famílias no Serviço de Moradia Social, enquanto mantidas as condições para serem beneficiárias.

O projeto de lei prevê que o parque imobiliário do Serviço de Moradia Social compreende duas modalidades de intervenção: “parque público” e “parque privado”, definindo parque imobiliário como o conjunto de empreendimentos ou unidades habitacionais destinado ao Serviço, localizados em áreas urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura e dinâmica urbana, acesso a transportes coletivos e a ofertas de emprego.

A modalidade “parque público” é constituída de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa jurídica de direito público, produzidas ou adquiridas de terceiros. O texto admite que a União execute de maneira direta, ou mediante repasse de recursos aos Estados e Municípios, as ações necessárias para viabilizar as unidades habitacionais para o Serviço. Para a constituição do parque público deverão ser priorizados os imóveis próprios dos entes federados que se encontrem vazios ou subutilizados.

A modalidade “parque privado”, por sua vez, é constituída de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa física ou jurídica de direito privado, alugadas para o poder público para os fins do Serviço de Moradia Social. O poder público poderá adiantar o pagamento dos aluguéis devidos ao proprietário para viabilizar a recuperação ou construção de unidades a serem disponibilizadas ao Serviço. Além disso, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão editar normas com o objetivo de conceder incentivos fiscais, financeiros ou creditícios aos proprietários.

Paralelamente ao Serviço de Moradia Social, a proposta prevê que, em situações de risco ou desastre natural, ou havendo necessidade de remoção para intervenção pública, poderá ser adotada a “bolsa aluguel”, que garante o acesso de famílias de baixo poder aquisitivo ao mercado locatício em caráter emergencial, por período determinado, e compreende subsídio para o pagamento dos aluguéis mensais e oferecimento de garantia, quando necessário. Fica definido que o valor máximo de aluguel mensal permitido será composto pelo valor da bolsa e pelo valor a ser comprometido pelo beneficiário, de acordo com sua renda mensal familiar, bem como que a duração do benefício dependerá das políticas a ele atreladas.

Na sequência, a proposição estabelece requisitos a serem observados para a constituição dos parques imobiliários público e o privado, quanto à acessibilidade das edificações, bem como características gerais a serem estimuladas nos empreendimentos integrantes dos referidos parques imobiliários. São estabelecidas, também, as características essenciais que as unidades habitacionais deverão apresentar para serem utilizadas na modalidade “bolsa aluguel”.

O projeto de lei traz, na composição de recursos do Serviço de Moradia Social, os fundos públicos direcionados à habitação de interesse social, os recursos públicos orçamentários, aqueles oriundos de parcerias com órgãos públicos e instituições públicas ou privadas, os oriundos de doação, além de fontes externas nacionais ou internacionais, garantida a perenidade do Serviço. Na sua implementação devem ser respeitadas as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional e desenvolvimento urbano.

No que concerne à gestão do Serviço de Moradia Social, a proposta define que essa atividade compreende, além da administração do Serviço *stricto sensu*, a gestão dos parques imobiliários e dos empreendimentos habitacionais. A gestão do Serviço deverá ser compartilhada entre os entes federados, por meio da assinatura de contratos de gestão, os quais deverão prever, pelo menos, critérios de definição da demanda, construção da viabilidade econômica e instituição de fóruns, junto aos conselhos estaduais ou municipais de habitação, para acompanhamento, monitoramento e resolução dos conflitos oriundos da gestão do Serviço.

Fica estabelecido que a gestão dos parques imobiliários público e privado é de responsabilidade do ente local, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, observando-se, entre as atribuições do gestor, o monitoramento geral dos empreendimentos que constituem os referidos parques e o recolhimento da parcela dos custos de manutenção do empreendimento pagos pelos beneficiários e sua correta destinação.

A gestão do empreendimento habitacional, por sua vez, deverá ser feita por entidades sem fins lucrativos legalmente constituídas com finalidades estatutárias de apoio a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, devidamente conveniadas para este fim com o ente local. Entre as atribuições do gestor do empreendimento estão a administração condominial, o acompanhamento socioeducativo das famílias beneficiárias, a

manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos e a participação nos fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução dos conflitos decorrentes da gestão do Serviço.

Finalizando, o projeto de lei remete ao Poder Executivo a regulamentação do Serviço de Moradia Social, indicando pontos essenciais que deverão constar dessa regulamentação. No que tange à cláusula de vigência, a entrada em vigor da nova Lei deverá coincidir com a data de sua publicação.

Os autores justificam a iniciativa alegando que a questão da moradia segue ainda como um dos principais desafios para a inclusão social no País, a despeito do fato de políticas públicas recentes terem ampliado a oferta de recursos para a área e aumentado os números da produção habitacional. Entretanto, tais políticas, voltadas à transferência final da propriedade ao beneficiário, têm se mostrado insuficientes frente ao passivo habitacional e sua diversidade, razão pela qual é necessário prever outras formas de atuação.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a proposição deverá ser analisada, na sequência, pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), quanto ao mérito e adequação orçamentária e financeira, e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), quanto à constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O enfrentamento do déficit habitacional brasileiro é, sem dúvida, um dos maiores desafios com que a sociedade brasileira tem-se defrontado. Ao longo da nossa história recente, particularmente nas cinco últimas décadas, muitas ações têm sido empreendidas pelo Poder Público, visando equacionar essa questão. Não obstante os esforços intentados e os recursos alocados, os números ainda são preocupantes.

É certo que tem havido um arrefecimento do problema, o que pode ser demonstrado pelo fato de os autores da proposição em foco, com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD 2006,

estimarem a carência de novas moradias em 7,9 milhões de unidades, enquanto o dado oficial do Ministério das Cidades, divulgado no final de 2010, com base na PNAD 2008, apontava um déficit de cerca de 5,6 milhões de novas moradias. Trata-se de um valor ainda bastante alto, que merece atenção, ainda mais quando verifica-se que, desse total, 89,6% referem-se a famílias com renda mensal de até três salários mínimos.

Sem alternativa, essas famílias buscam suprir a necessidade da moradia através da ocupação irregular de terrenos distantes ou impróprios para o uso residencial. O resultado é a expansão dos perímetros urbanos, com assentamentos marcados pela inadequação fundiária, precariedade das construções e carência de infraestrutura. Em outro movimento, as transformações econômicas levaram ao esvaziamento de áreas urbanas centrais, onde é comum encontrarem-se edifícios abandonados ocupados irregularmente pela população sem-teto. São os “cortiços” que, a despeito da alta densidade de ocupação e das sofríveis condições de habitabilidade, mostram-se bastante disputados.

Isso nos mostra que, a despeito dos programas de acesso à moradia que foram implementados, o direito social à moradia, consagrado no art. 6º de nossa Carta Magna, ainda está longe de ser devidamente assegurado para os segmentos mais carentes da população. Concordamos com os autores da proposição em exame que uma das causas dessa situação reside no fato de a política habitacional brasileira estar calcada na transferência final da propriedade ao beneficiário. Esse modelo único é insuficiente para fazer frente à diversidade dos grupos familiares que compõem a demanda habitacional.

Concordamos, pois, com os autores da proposição em análise sobre a necessidade de se pensar políticas públicas de habitação para baixa renda que extrapolem o mero financiamento da aquisição de moradias. Nesse contexto, a formulação de políticas de moradia com caráter locatício para população de baixa renda é um caminho interessante, bastante trilhado em outros países e objeto de alguns programas pioneiros no Brasil.

Assim, a iniciativa de criar o Serviço de Moradia Social (SMS) no âmbito do Sistema Nacional de Habitação – SNHIS, instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, parece ser uma boa alternativa de diversificação em relação aos programas habitacionais tradicionalmente praticados no País. A estratégia da locação social permitirá o aproveitamento,

para moradia de famílias carentes, de imóveis localizados em áreas centrais, onde o custo do terreno inviabiliza fórmulas tradicionais de financiamento de interesse social.

Nos termos do projeto de lei, o SMS compreende duas modalidades de atuação: o “parque público”, formado de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa jurídica de direito público, produzidas ou adquiridas de terceiros, e o “parque privado”, constituído de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa física ou jurídica de direito privado, alugadas pelo poder público para os fins do referido serviço. Outrossim, a proposta prevê que, em situações de risco, desastre natural, ou havendo necessidade de remoção para intervenção pública, pode ser adotada a “bolsa aluguel”, por período determinado, viabilizando o acesso de famílias de baixo poder aquisitivo ao mercado locatício em caráter emergencial.

Uma característica importante da proposta, que é voltada principalmente para idosos, portadores de deficiência, moradores de rua e famílias em situação de risco, reside no fato de os autores pensarem a moradia como forma de inserção e desenvolvimento social, aliando-a a redes de apoio, sistemas de acompanhamento sócio assistencial e políticas de desenvolvimento econômico e geração de renda. Com isso, não se está apenas oferecendo um teto ou um abrigo para essas pessoas, mas agindo de forma a transformar a realidade social das famílias.

Não obstante a relevância e o acerto da iniciativa, verificamos diversos pontos que merecem aperfeiçoamento.

No que tange ao mérito, causa estranheza o fato de a constituição de fóruns, junto aos conselhos estaduais e municipais de habitação, para acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos oriundos da gestão do SMS ser, ao mesmo tempo, uma diretriz (art. 5º, VI) e uma imposição relativa à gestão do serviço (arts. 15, III, 16, III, e 17,IV). Ora, quer nos parecer que há um problema conceitual nesse ponto, pois uma diretriz é apenas uma linha reguladora de um traçado, de um caminho, algo que simplesmente nos aponta a direção a seguir. Assim, mais correto seria indicar a gestão compartilhada como diretriz norteadora da implementação do serviço e a constituição de fóruns como o comando pelo qual essa diretriz será posta em prática.

Outro aspecto problemático é o fato de o texto incluir, entre os objetivos do SMS, a preservação e a recuperação do patrimônio cultural (art. 3º, parágrafo único, III). Ora, nos termos do art. 216 da Constituição Federal, patrimônio cultural inclui as formas de expressão, os modos de criar, fazer e viver, as criações científicas, artísticas e tecnológicas, entre outras manifestações. Parece pouco viável que um serviço de acesso à moradia para baixa renda tenha como objetivo a preservação e a recuperação do patrimônio cultural como um todo, ficando mais exequível fazer referência ao patrimônio cultural arquitetônico, histórico e paisagístico.

Questionamos, também, o § 3º do art. 10, onde está fixado que a duração do benefício da bolsa aluguel “dependerá das políticas a ele atreladas”. Trata-se de uma redação muito genérica. Que políticas seriam a ele atreladas? Quem vai definir quais são? No caso de o benefício estar vinculado a mais de uma política social, qual delas vai determinar a duração do pagamento da bolsa aluguel? Se não temos, de pronto, resposta para tais questões, melhor seria remeter a definição para o regulamento.

A propósito da necessidade de regulamento, gostaríamos de nos reportar ao art. 18, que atribui ao Poder Executivo a tarefa de disciplinar o SMS, apontando o conteúdo mínimo a ser abrangido. Embora a fórmula seja comum em projetos de lei, ela pode ser questionada, com base na independência dos Poderes da República. Para evitar problemas, pensamos que seria recomendável apenas mencionar a necessidade de regulamento para definir os pontos indicados.

Um desses pontos, deixados para a regulamentação, refere-se a fundo específico para garantir a qualidade e a continuidade do SMS, no caso de incapacidade de pagamento e inadimplência dos beneficiários. O texto do projeto de lei não institui formalmente esse fundo, mencionando apenas que a garantia do direito à moradia por meio de acesso ao fundo específico do SMS, a ser regulamentado, é um dos princípios que devem reger o serviço. Há dúvidas sobre a possibilidade de se tratar, via decreto, de um fundo que não foi instituído no texto da lei. Entretanto, como a proposta deve passar pela CFT e pela CCJC, entendemos que tais assuntos serão melhor dissecados por essas comissões, a quem compete a análise do mérito quanto à questão financeira e quanto à constitucionalidade e juridicidade.

Dúvidas também pairam sobre dispositivos que facultam à União a realização de atos que já são de sua competência e para os quais ela não necessita de autorização legislativa, como acontece com o art. 8º, § 1º, e o art. 9º, § 2º. Novamente, por força da competência regimental, consideramos que tais dispositivos devem ser examinados pela CCJC, que há de julgar a juridicidade da matéria.

Além do mérito, há inúmeros aspectos relacionados à técnica legislativa que também merecem reparo. Alguém poderia argumentar que a avaliação de técnica legislativa não se insere no rol das competências desta Comissão, no que estaria correto, pois esse exame faz parte das atribuições da CCJC. Não obstante, visto que os lapsos são evidentes, nada nos impede de corrigi-los logo, até porque a correção pode, em algumas situações, melhorar o entendimento do mérito da questão.

É o caso, por exemplo, do art. 1º, que tem um parágrafo único mencionando o objetivo da universalização do acesso à moradia, sem que fique clara a conexão desse ponto com a instituição do SMS, mencionada no *caput* do dispositivo. Outro item a ser reparado é a própria forma de designação do serviço a ser criado. Como regra, o texto legal proposto utiliza a denominação “Serviço de Moradia Social”, por extenso, enquanto no art. 6º, § 2º, e nos arts. 12 a 18, utiliza-se a sigla SMS.

A proposta ainda traz outros equívocos manifestos de técnica legislativa, como é o caso do art. 11, onde temos um *caput* seguido de uma enumeração de dispositivos que devem ser assegurados ou estimulados quando da constituição dos parques imobiliários público e privado. Essa enumeração deve ser designada por incisos e não por parágrafos, como está no texto.

Por último, quanto à cláusula de vigência, devemos nos reportar ao art. 8º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe, entre outras providências, sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal. O referido dispositivo estabelece que a “vigência da lei será indicada de forma expressa e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula “entra em vigor na data de sua publicação” para as leis de pequena repercussão”, o que não é o caso da presente proposta. Assim, faz-se necessário um ajuste e

entendemos que seria necessário um mínimo de 60 dias para dar cumprimento à citada Lei Complementar.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 6.342, de 2009, na forma do substitutivo que oferecemos anexo.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado **Leopoldo Meyer**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.342, DE 2009

Cria, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o Serviço de Moradia Social para famílias de baixa renda.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei cria o Serviço de Moradia Social – SMS – no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, visando a universalização do acesso das famílias de baixa renda à moradia.

Parágrafo Único. A universalização do acesso à moradia tem por objetivo dar cumprimento à determinação constitucional contida no art. 6º, que inclui a moradia entre os direitos sociais.

Art. 2º O SMS é o serviço público gratuito que visa garantir moradia digna para a população de baixa renda, por meio de um conjunto de ações e iniciativas integradas com as demais políticas de desenvolvimento urbano e promoção social, de forma participativa, continuada e articulada entre os entes federativos e organizações da sociedade civil.

§ 1º A participação dos beneficiários nos custos do serviço restringe-se a:

I – tarifas de serviços públicos, referentes ao consumo individual e comum aos moradores do empreendimento;

II – impostos e taxas municipais, quando couber;

III – parcela dos custos de manutenção do parque imobiliário.

§ 2º Cabe ao Poder Público responder pelo custo do aluguel, quando couber, pelos custos administrativos e pela parcela dos custos de manutenção não suportada pelos beneficiários.

Art. 3º O SMS tem como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda de forma complementar aos demais programas de aquisição de moradia social.

Parágrafo único. São ainda objetivos do SMS:

I – integração a outros programas da rede socioassistencial;

II – utilização do estoque imobiliário ocioso e da infraestrutura instalada;

III – preservação e recuperação do patrimônio cultural de caráter arquitetônico, histórico e paisagístico.

Art. 4º O SMS deverá ser regido pelos princípios definidos pelo SNHIS e, subsidiariamente, pelos que seguem:

I – oferta de moradia como serviço público permanente;

II – adequação às características da demanda local;

III – co-financiamento entre entes federados para a implementação das ações;

IV – descentralização da gestão e da administração;

V – estímulo à implantação de tarifas sociais pelas concessionárias de serviços públicos;

VI – adoção de incentivos fiscais ou isenções tributárias, observadas as competências constitucionais de cada ente federado;

VII – garantia do direito à moradia por meio de acesso a fundo específico do SMS, a ser regulamentado.

Art. 5º O SMS deverá observar as diretrizes definidas pelo SNHIS e, subsidiariamente, as que seguem:

I – articulação das políticas urbanas, de promoção social e de preservação do patrimônio cultural de caráter arquitetônico, histórico e paisagístico;

II – gestão compartilhada, por meio de parcerias entre o poder público e a sociedade civil;

III – constituição de parque imobiliário público destinado ao SMS;

IV – adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o SMS;

V – acompanhamento socioeducativo, prévio e posterior à ocupação das unidades.

Art. 6º O SMS é destinado a famílias de baixa renda, incluindo as unipessoais, conforme critérios definidos pelo SNHIS e pelas políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, priorizadas as que pertençam aos seguintes segmentos:

I – idosos com idade igual ou superior a sessenta anos;

II – moradores de rua ou de áreas de risco, insalubres ou de preservação ambiental;

III – que possuam entre seus membros pessoas com deficiência;

IV – que estejam em situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal, nos termos da Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, a ser definido em regulamento.

§ 1º Somente serão passíveis de atendimento pelo SMS famílias que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição ou arrendatários de outro imóvel.

§ 2º Os beneficiários do SMS poderão ser inscritos nos demais programas habitacionais de interesse social, desde que atendam as respectivas regras para financiamento, caso em que serão transferidos de programa, sendo vedado o atendimento simultâneo.

§ 3º É garantida a permanência das famílias no SMS enquanto mantidas as condições de enquadramento.

Art. 7º O parque imobiliário do SMS compreende duas modalidades de intervenção:

I – parque público; e

II – parque privado.

Parágrafo Único. Para fins desta Lei, parque imobiliário define-se como o conjunto de empreendimentos ou unidades habitacionais destinado ao SMS, localizados em áreas urbanas consolidadas, dotadas de

infraestrutura e dinâmica urbana, com acesso aos transportes coletivos e a oportunidades de emprego.

Art. 8º A modalidade parque público é constituída de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa jurídica de direito público, produzidas ou adquiridas de terceiros.

§ 1º A União poderá executar, de maneira direta ou mediante repasse de recursos aos Estados e Municípios, as ações necessárias para se viabilizar as unidades habitacionais do parque público.

§ 2º Deverão ser priorizados, para constituição do parque público, os imóveis próprios dos entes federados que se encontrem vazios ou subutilizados.

Art. 9º A modalidade parque privado é constituída de unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa física ou jurídica de direito privado, alugadas pelo poder público para as finalidades do SMS.

§ 1º O poder público poderá adiantar o pagamento dos aluguéis devidos ao proprietário para viabilizar a recuperação ou construção de unidades a serem disponibilizadas ao SMS.

§ 2º Poderá a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, no atendimento do previsto no *caput* deste artigo, editar normas com o objetivo de conceder incentivos fiscais, financeiros ou creditícios aos proprietários.

Art. 10. Em situações de risco ou desastre natural, ou havendo necessidade de remoção de famílias para intervenção pública, poderá ser adotado o atendimento mediante a bolsa-aluguel.

§ 1º A bolsa-aluguel garante o acesso de famílias de baixo poder aquisitivo ao mercado locatício em caráter emergencial, por período determinado, e compreende:

- I - subsídio para o pagamento dos aluguéis mensais;
- II – oferta de garantia, quando necessário.

§ 2º O valor máximo de aluguel mensal permitido para admissão na modalidade prevista no *caput* será composto pelo valor da bolsa-aluguel somado ao valor que o beneficiário puder comprometer, de acordo com a renda familiar mensal.

§ 3º A duração do benefício dependerá de sua interrelação com outras políticas sociais e será definida em regulamento.

Art. 11. Para a constituição dos parques imobiliários público e privado deverão ser observadas as seguintes disposições:

I – a garantia de:

a) condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;

b) disponibilidade de unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência e idosos, de acordo com a demanda e conforme a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e seu regulamento;

II – o estímulo à:

a) existência de tamanhos variados de unidades, adequados aos diferentes perfis familiares;

b) individualização da cobrança das tarifas de água, luz e gás;

c) atenção aos padrões de qualidade;

d) sustentabilidade ambiental das construções;

e) previsão de áreas para atividades coletivas ou de geração de renda;

f) permissão de uso misto como forma de viabilizar economicamente a manutenção dos empreendimentos.

Parágrafo único. As unidades habitacionais selecionadas para a modalidade bolsa-aluguel deverão apresentar, necessariamente, as seguintes características:

I – ser de uso exclusivamente residencial, sendo vedada a co-habitação;

II – possuir boas condições de habitabilidade e bom funcionamento das instalações prediais;

III – possuir tamanho adequado ao número de membros da família;

IV – ser de propriedade privada.

Art. 12. Compõem os recursos do SMS os fundos públicos direcionados à habitação de interesse social, os recursos públicos orçamentários, os oriundos de parcerias com órgãos e instituições públicas ou privadas, os oriundos de doação, além de fontes externas nacionais ou internacionais, garantida a perenidade do Serviço.

Art. 13. Na implementação do SMS devem ser respeitadas as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional e desenvolvimento urbano.

Art. 14. A gestão do SMS compreende a gestão do próprio serviço, a gestão do parque imobiliário e a gestão dos empreendimentos habitacionais.

Art. 15. A gestão do SMS será compartilhada entre os Entes Federados por meio da assinatura de contratos de gestão, os quais deverão prever, pelo menos, os seguintes itens:

I – critérios para a definição da demanda;

II – fórmula para a construção da viabilidade econômica;

III – instituição de fóruns, junto aos conselhos estaduais ou municipais de habitação, para acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos oriundos da gestão do SMS.

Art. 16. A gestão dos parques imobiliários público e privado é de responsabilidade do Poder Público local, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta.

Parágrafo único. Entre as atribuições do gestor do parque imobiliário incluem-se:

I – o monitoramento geral dos empreendimentos que constituem o parque imobiliário;

II – o recolhimento da parcela dos custos de manutenção do empreendimento paga pelos beneficiários e sua correta destinação;

III – a criação de fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos oriundos da gestão do SMS.

Art. 17. A gestão do empreendimento deverá ser feita por entidades sem fins lucrativos, legalmente constituídas com finalidades estatutárias de apoio à melhoria das condições de vida da população de baixa renda e devidamente conveniadas para esse fim com o Poder Público local.

Parágrafo único. Entre as atribuições do gestor do empreendimento incluem-se:

I – a administração condominial;

II – o acompanhamento socioeducativo das famílias beneficiárias, contribuindo para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social;

III – a manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações.

IV – a participação nos fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos oriundos da gestão do SMS.

Art. 18. Regulamento deverá dispor sobre aspectos operacionais do SMS, especialmente em relação:

I – à fixação das diretrizes e condições gerais;

II – à distribuição regional dos recursos e à fixação dos critérios complementares de distribuição desses recursos;

III – aos valores e limites máximos de subvenção;

IV – à participação dos beneficiários nos custos do serviço;

V – ao estabelecimento dos critérios adicionais de priorização da concessão da subvenção econômica;

VI – ao estabelecimento das condições operacionais para pagamento, controle da subvenção econômica e acesso ao fundo do serviço;

VII – ao fundo específico para garantir a qualidade e a continuidade do SMS, nos casos de incapacidade de pagamento e inadimplência dos beneficiários;

VIII – ao estabelecimento dos mecanismos de gestão e a institucionalização necessárias;

IX - às competências e atribuições dos integrantes do SMS.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor após decorridos sessenta dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado **Leopoldo Meyer**
Relator

2011_4796