



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 554/2019 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 314/2015.

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Reis (PT), institui o Programa de Locação Habitacional Popular no município e dá outras providências.

De acordo com a propositura, o programa terá por objetivo proporcionar moradia digna aos paulistanos; diminuir o déficit habitacional no município; e, impedir a pressão exercida sobre os beneficiários de programas habitacionais do município.

O programa consistirá na locação por um baixo valor (não podendo ser superior a 20% da renda familiar) de imóveis de propriedade da Prefeitura para famílias listadas no cadastro habitacional ou que ocupem imóveis particulares.

Na justificativa que acompanha o projeto de lei, o autor argumenta que "a Cohab estima que mais de 30% dos seus apartamentos trocaram de mãos depois de entregues - seja pela dificuldade financeira em manter o imóvel ou por pressões pela venda para famílias com maior poder aquisitivo. (...) Muitas vezes as famílias voltam a ter de pagar alugueis exorbitantes, irreconciliáveis com a sua baixa renda mensal, diferentemente do valor proposto pelo Projeto que está limitado a uma proporção da renda familiar".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade da propositura, na forma do substitutivo apresentado a fim de adaptar o texto às regras de técnica legislativa.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente enviou um pedido de informações ao Poder Executivo para que ele se manifestasse sobre o projeto de lei.

O Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação, teceu os seguintes comentários:

O substitutivo proposto não acrescenta elementos novos à regulamentação existente do Programa de Locação Social regulamentado pelo Conselho Municipal de Habitação que, inclusive, coloca condições mais favoráveis aos beneficiários (comprometimento máximo de renda de até 15% ao invés dos 20% proposto).

Há uma contradição entre os artigos 3º e 4º, ao colocar primeiramente que a relação entre o beneficiário e a administração pública se realizará pela celebração de contrato de concessão de uso de bem público (art. 3º) e, em seguida por meio de locação (art. 4º), podendo gerar confusões de interpretação. Hoje essa relação é regulamentada como locação.

Também está sob análise da Câmara Municipal o PL 619/2016 - Plano Municipal de Habitação - que trata de uma forma mais ampla e articulada os diferentes programas habitacionais, inclusive a Locação Social. Desta feita, sugere-se que o PL 314/2015 seja apensado ao PL 619/2016.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifestou-se favoravelmente à aprovação do projeto de lei, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

De acordo com a página eletrônica da Prefeitura Municipal de São Paulo, a cidade já conta com o programa Locação Social, que oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento prioritário e da população de baixa renda. Atualmente, o parque público de Locação Social existente conta com 903 unidades habitacionais distribuídas entre 6

empreendimentos, todos localizados em áreas próximas a região central da cidade. (Fonte: Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=243243>>. Consultado em: 11/12/2018).

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada efetuou um interessante estudo sobre a situação imobiliária nas cidades e alternativas à política habitacional, do qual extraímos algumas passagens (fonte: Texto para discussão / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.- Brasília : Rio de Janeiro : Ipea , 1990-. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_2134.pdf>). Consultado em: 11/12/2018):

(...) Duas principais questões se colocavam naquele momento, e se fazem presentes ainda hoje, justificando a organização das informações na forma deste texto. O primeiro ponto refere-se ao valor da terra e dos imóveis em áreas centrais, o que dificulta ou impossibilita a execução de política habitacional para fins sociais e de reforma e adaptação de edifícios. O segundo ponto em debate refere-se à destinação de imóveis públicos, particularmente da União, para o cumprimento de sua função social, no caso específico, para fins de habitação social. Ainda hoje, o parque imobiliário público é expressivo nas maiores cidades brasileiras, concentrado em áreas mais centrais e que, de maneira geral, se encontra vazio ou subutilizado.

(...) Em linhas gerais, locação social consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou "aluguel". Estes pagamentos podem ser ou não subsidiados, de maneira direta (orçamento) ou indireta (contribuições e diferentes taxas cobradas em um parque locatício com tipologias diversas), sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Locação social refere-se a um serviço de moradia, ofertado a beneficiários finais, sendo necessária a definição do público-alvo para a configuração exata tanto dos benefícios/serviços, quanto dos subsídios que os assegurem.

(...) Um resultado direto da expansão frequente das fronteiras das cidades foi o surgimento de um parque imobiliário vazio, subutilizado e especulativo que, somado às transformações econômicas no território, resultou no esvaziamento de áreas urbanas consolidadas e proporcionou a perda de população e a diminuição das atividades formais de trabalho. Do total apontado pela Fundação João Pinheiro (FJP) como imóveis vagos, parte constitui-se de imóveis públicos. Desde 2003 foram empreendidos esforços do governo federal, por meio da edição de medidas provisórias e da instituição de grupos de trabalho interministeriais, para a disponibilização de parte deste estoque imobiliário público vazio em áreas urbanas - constituído em 2009 por cerca de 600 mil imóveis do patrimônio da União e 5.541 imóveis do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) - para programas habitacionais de interesse social.

Tais esforços têm sido insuficientes para viabilizar empreendimentos de baixa renda nestes imóveis, sobretudo em áreas consolidadas, com infraestrutura instalada. Isso acontece, em parte, devido ao alto preço da terra no entorno, que eleva o valor de aquisição do imóvel em função das avaliações que são feitas preferencialmente pelo método comparativo e, em parte, devido ao volume dos investimentos necessários para a recuperação e adequação de imóveis em péssimo estado de conservação, inviabilizando a produção de unidades nos valores máximos estabelecidos pelos programas habitacionais de interesse social existentes no governo federal, sem falar das dificuldades de regularização documental dos imóveis.

Entretanto, é certo que para a população de baixa renda a localização central é positivamente relevante para o desenvolvimento de suas atividades econômicas. Segundo pesquisa realizada em 92 imóveis encortiçados de São Paulo (Kohara, 1999), 48% dos moradores iam trabalhar a pé, não sendo onerados pelo transporte, e quase 75% gastavam menos de trinta minutos no trajeto para o trabalho.

O alto valor da terra, que impossibilita a realização de empreendimentos habitacionais de baixa renda financiados com recursos públicos em áreas centrais, aliado à necessidade de otimização de gastos com deslocamento, impulsiona o crescimento de um mercado de aluguel informal de alta rentabilidade. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 30% dos domicílios urbanos alugados acarretam ônus excessivo (comprometimento de

mais de 30% da renda mensal) para famílias de renda até três salários mínimos (SMs) (Lima Neto, Furtado e Krause, 2013).

Análise recente do Ipea, que avalia a evolução dos dados sobre habitação na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) no período 2007-2012, revela que "segundo os componentes do deficit, o único que apresentou elevação no período foi o ônus excessivo (ou excedente) com aluguel, que passou de 1,756 milhão de domicílios em 2007 para 2,293 milhões em 2012 (aumento aproximado de 30% em cinco anos). Ressalta-se, contudo, que o mercado de locação de imóveis urbanos pode ter sofrido da mesma alta que foi observada no mercado de compra e venda de imóveis, explicando, assim, que uma maior parcela de famílias tenha comprometimento superior a 30% de sua renda familiar" (Lima Neto, Furtado e krause, 2013).

(...) Tal situação leva ao reforço do empobrecimento familiar e ao aprofundamento da precarização das condições de habitabilidade nas moradias de locação informal, sobretudo via adensamento dos cortiços e também dos assentamentos populares informais.

A proposição é relevante e reveste-se de elevado interesse público. Julgamos importante diferenciar os significados dos termos Locação Social atrelado à Resolução CFMH nº 23/02 - CFMH - SEHAB, que buscou ampliar as formas de acesso à moradia da população de baixa renda que não tenha a possibilidade de participar dos programas de financiamento para a aquisição de imóveis, dirigido a pessoas sós e a famílias cuja renda familiar seja de até 3 salários mínimos e o termo "auxílio ou bolsa aluguel", criado pelo Decreto 51.653/2010 e Portaria nº 131/2015 SEHAB, utilizado em situações emergenciais e transitórias.

Tendo em vista o acima exposto, considerando o que compete analisar a esta Comissão de Administração Pública, entendendo que nas discussões em plenário a redação poderá ser aprimorada, somos favoráveis à aprovação do projeto de lei nos termos do SUBSTITUTIVO da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Administração Pública, 08 de maio de 2019.

Gilson Barreto (PSDB) - Presidente

Janaína Lima (NOVO) - Relatora

Alfredinho (PT)

Antonio Donato (PT)

Zé Turin (PHS)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 10/05/2019, p. 75

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.