



Ofício nº 057/GP/SEGOV

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR ROMERINHO JATOBÁ
Presidente da Câmara Municipal do Recife

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando para a apreciação desta Casa o Projeto de Lei nº 31/2022, cuja proposição tem por objetivo instituir o Programa Bom de Morar para Locação Social no âmbito do Município do Recife.

Inicialmente é importante salientar que para estruturar uma política habitacional no âmbito municipal se faz necessário consolidar normas e regulamentos de especificidades locais, a exemplo do Plano Diretor do Recife - instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município - e da Lei Municipal nº 18.863/2021, que institui a Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS do Recife.

É fundamental esclarecer que, para enfrentar o grande desafio do déficit habitacional vivenciado há décadas no Município do Recife, necessário se faz implementar instrumentos normativos e regulamentadores relacionados à moradia.

O projeto de Lei a ser apreciado visa justamente enfrentar um dos maiores componentes do déficit habitacional, o ônus excessivo com o aluguel, caracterizado quando as famílias comprometem parte da sua renda com o pagamento de aluguel da moradia.

Diante disso, passa-se a seguir os instrumentos normativos que regulamentam as políticas públicas voltadas aos aspectos habitacionais e que justificam a necessidade de aprovação desse projeto para que possamos melhorar e aprimorar essa política tão importante para o crescimento da sociedade recifense como um todo.

Cumprе salientar que, conforme o **art. 23, inciso IX da Constituição Federal do Brasil de 1988**, o município tem competência em comum para promover programas de construções de moradias e melhorias das condições habitacionais. Para uma melhor compreensão, vejamos o que diz o referido artigo:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Nessa mesma seara de raciocínio com base em nossa Carta Magna de 1988, no Capítulo IV - Dos Municípios, preceitua que a municipalidade tem a competência para legislar sobre assuntos de interesse local.

In verbis:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;





Diante disso, compete ao município do Recife deliberar acerca de programas voltados às políticas habitacionais de interesse local.

Nessa mesma linha de raciocínio, a Lei Orgânica do Município, em seu **artigo 114**, esclarece que o município estabelecerá programas destinados a facilitar o acesso da população de baixa renda à habitação, bem como, suas melhorias.

Nesse sentido:

Art. 114. O Município estabelecerá, de acordo com as diretrizes do plano diretor e de forma integrada à Região Metropolitana, programas destinados a facilitar o acesso da população de baixa renda à habitação, bem como melhoria das habitações, como condição essencial ao atendimento do princípio da função social da cidade (Grifos nossos).

A política municipal de desenvolvimento urbano do Plano Diretor tem como objetivo promover e assegurar o bem-estar e a boa a qualidade de vida de todos os seus habitantes, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, e o cumprimento da função social da propriedade.

Com esse mesmo fundamento, nos artigos 11 e 12 do Plano Diretor, dentre as diretrizes da política de desenvolvimento urbano, consta a realização de levantamento dos bens para constituir um banco de imóveis a ser destinado à promoção de moradia social, de forma a ampliar as políticas públicas de habitação de interesse social, promover a segurança jurídica da posse e melhorar as condições de habitabilidade.

Assim, com base no Plano Diretor do Recife e, considerando que o Município possui déficit habitacional decorrente do ônus excessivo com o aluguel, cabe à Municipalidade, mediante lei específica, instituir Programa para sanar tal questão.

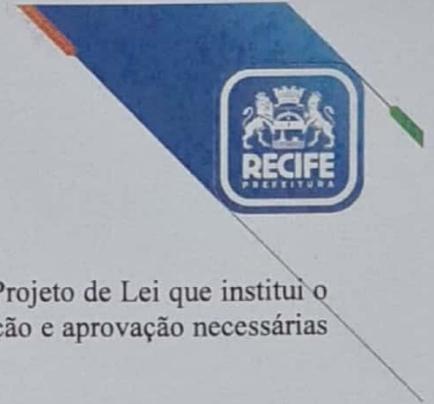
De acordo com Lei Municipal nº 18.863/2021, constitui diretriz da Política Municipal de Habitação de Interesse Social a “*diversificação das ações e projetos habitacionais e de regularização urbanística e fundiária para o adequado atendimento das diferentes necessidades habitacionais*”

Referida Lei trata a questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo.

O Programa de Locação Social previsto no Projeto de Lei ora enviado constitui instrumento necessário para efetivação das ações previstas pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social, com o objetivo de prover uma alternativa de solução habitacional para famílias de baixa renda.

Na certeza de sua atenção, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e reitero a importância de sua aprovação, sendo imperioso requerer a apreciação em regime de urgência previsto no artigo 32 da Lei Orgânica do Município.





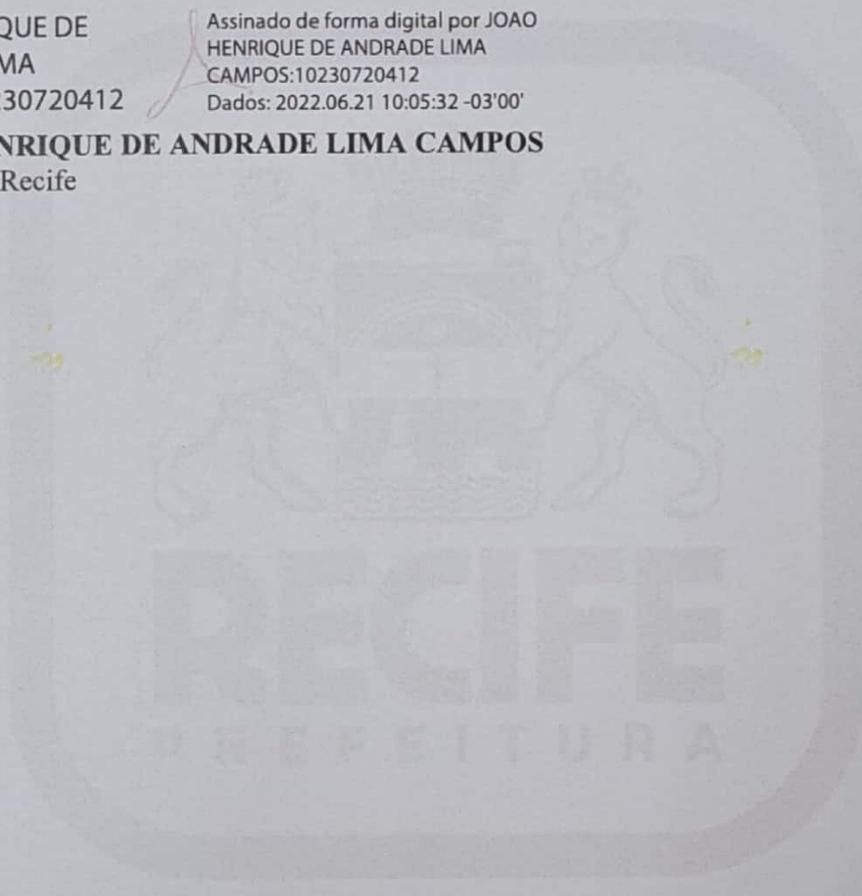
Ante o exposto, conforme explanado acima, encaminhamos o presente Projeto de Lei que institui o Programa de Locação Social local no município do Recife, para apreciação e aprovação necessárias à instauração de Lei específica.

Atenciosamente,

JOAO HENRIQUE DE
ANDRADE LIMA
CAMPOS:10230720412

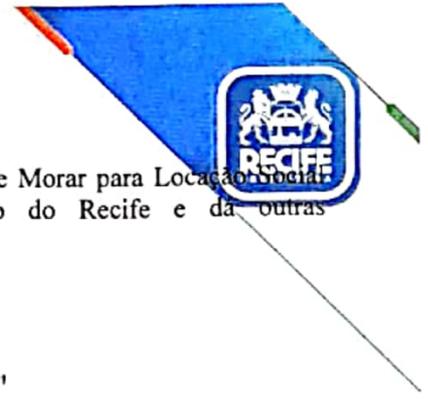
Assinado de forma digital por JOAO
HENRIQUE DE ANDRADE LIMA
CAMPOS:10230720412
Dados: 2022.06.21 10:05:32 -03'00'

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS
Prefeito do Recife



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 031 , DE 2022.

Institui o Programa Bom de Morar para Locação Social no âmbito do Município do Recife e das outras providências.



CAPÍTULO I DO "PROGRAMA BOM DE MORAR"

Seção I Das definições e objetivos

Art. 1º Fica criado o Programa Bom de Morar que tem por objetivo prover uma alternativa de solução habitacional para famílias de baixa renda, enquanto mantidas as condições de elegibilidade previstas nesta lei, através da concessão de subsídio destinado à locação de imóveis a preços acessíveis.

Seção II Elegibilidade e Condições de Adesão

Art. 2º É elegível para o Programa Bom de Morar a família que atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – ser residente no Município do Recife, há pelo menos 02 (dois) anos;

II – ser inscrita no Cadastro Único, instituído pelo Art. 6º-F da Lei Federal nº 8.742, de 07 de dezembro de 1993;

III - não ter sido contemplada, em caráter definitivo, com programas habitacionais de interesse social;

IV – possuir pelo menos um membro da família, em idade adulta, nos termos da legislação civil brasileira;

§ 1º É vedada a percepção simultânea, pelo beneficiário locatário ou por outro integrante de seu núcleo familiar, do subsídio do Programa Bom de Morar com o benefício de auxílio-moradia, de aluguel social ou com outro benefício com mesmo fundamento destes, custeado por qualquer ente federativo.

§ 2º Excepcionalmente, poderão ser isentadas do atendimento ao inciso III deste artigo, as mulheres em situação de violência doméstica, mediante comprovação por meio de boletim de ocorrência e denúncia de violência contra a mulher registrada junto aos órgãos competentes.

Art. 3º O ingresso da família ou indivíduo no Programa Bom de Morar dependerá da existência de imóvel compatível com a necessidade e renda familiar e que esteja cadastrado no banco de imóveis do programa.





Art. 4º As famílias de baixa renda a serem contempladas pelo Programa Bom de Morar deverão formalizar sua concordância aos termos do Programa por meio de sua anuência em Termo de Adesão a ser disponibilizado pelo órgão gestor do Programa.

Parágrafo único. A assinatura do Termo de Adesão pelo futuro beneficiário locatário fica condicionada à comprovação da atualização dos dados no Cadastro Único nos últimos 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 5º É permitida a migração entre o Programa Bom de Morar e outros programas habitacionais de qualquer ente da Federação, com base em análise do perfil socioeconômico da família.

Art. 6º Serão exigidos os seguintes documentos para a participação no Programa Bom de Morar:

I - Carteira de Identidade ou outro documento oficial a ela equiparado;

II - Cadastro de Pessoa Física - CPF;

III - Nº de Inscrição Social - NIS;

IV - Comprovante de residência;

V - Declaração de renda;

VI - Declaração de que não é proprietário de imóvel e de que não foi contemplado por programa habitacional de interesse social, em caráter definitivo;

Seção III

Dos imóveis elegíveis para integrar o Banco de imóveis do Programa

Art. 7º Os imóveis elegíveis para integrar o Programa Bom de Morar serão classificados da seguinte forma:

I – Imóveis de propriedade ou cujo direito real de uso pertençam ao Município;

II - Imóveis de particulares; e,

III - Imóveis cujo direito pertença a Organizações da Sociedade Civil.

Art. 8º Para viabilização do Programa, o órgão municipal executor implementará o Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar, que será composto por imóveis classificados nos termos do Art. 7º.

§ 1º Os imóveis que comporão o Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar poderão ser indicados pelos futuros beneficiários locatários ou locadores, devendo o Poder Público promover





periodicamente convocação, com ampla divulgação, destinada ao cadastro de um maior número possível de imóveis, observados os requisitos desta lei.

§ 2º A incorporação de um imóvel ao Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar está condicionada à avaliação técnica de condições de habitabilidade e salubridade realizada pelo órgão gestor do Programa conforme regulamento;

§ 3º Para o cadastro no Banco de Imóveis, o futuro locador deverá apresentar documentação relativa à propriedade ou posse legítima do imóvel, sendo aceitos nesta ordem de prioridade:

- I - Escritura do imóvel registrada em Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Contrato de compra e venda registrado em Cartório de Notas;
- III - Títulos de Posse decorrentes de programas oficiais de regularização fundiária;
- IV – Inscrição no Cadastro imobiliário do Município do Recife;

§ 4º Os requisitos mínimos previstos nessa lei para a composição do Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar poderão ser ampliados por meio de regulamento, o qual, poderá, ainda, estabelecer sistema de classificação com vistas à priorização de determinadas unidades em detrimento de outras a partir de critérios previamente determinados.

Art. 9º Os imóveis elegíveis para o Programa Bom de Morar dependerão da concordância formal e expressa do futuro locador quanto à sua utilização pelos beneficiários locatários no âmbito deste Programa, por meio de anuência em Termo de Adesão a ser disponibilizado pelo órgão municipal gestor do Programa.

Seção IV Do Valor da Locação

Art. 10. O valor máximo de locação dos imóveis que poderão ser inseridos no Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar será definido pelo órgão municipal executor, a partir de pesquisa anual de mercado por tipologia de imóvel, aplicando-se percentual de apreciação ou depreciação em função das características previstas em regulamento.

§ 1º O valor máximo de locação no âmbito do Programa está limitado a R\$1.000,00 (um mil reais), podendo ser majorado mediante Decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 2º O valor da locação de que trata este artigo já inclui a taxa condominial ordinária, se houver.

Seção V Das Modalidades do Programa

Art. 11. As famílias ou indivíduos que atenderem aos requisitos descritos no Art. 2º desta lei devem se enquadrar em uma das duas modalidades do Programa Bom de Morar do Recife, a seguir descritas:





I – Bom de Morar I - destinado às famílias ou indivíduos que comprovem habitar em domicílios sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada (domicílios rústicos), localizados em áreas de intervenção municipal;

II – Bom de Morar II - destinado às famílias ou indivíduos sujeitos ao ônus excessivo com aluguel, à coabitação involuntária, beneficiários do auxílio-moradia ou do aluguel social;

§ 1º O enquadramento das famílias ou indivíduos na modalidade descrita no inciso I deste artigo será objeto de laudo técnico a ser emitido pelo órgão municipal executor da intervenção municipal;

§ 2º O enquadramento das famílias ou indivíduos na modalidade descrita no inciso II deste artigo será objeto de avaliação social a ser realizada pelo órgão municipal executor do Programa;

§ 3º Para os fins da presente lei, o ônus excessivo com aluguel é caracterizado por famílias que despendem mais de 30% (trinta por cento) de sua renda com aluguel de imóvel utilizado como moradia;

§ 4º Para os fins da presente lei, entende-se por coabitação involuntária a situação caracterizada pela soma das famílias conviventes em um mesmo domicílio;

Seção VI Do Comprometimento da renda familiar e do Subsídio

Art. 12. A parcela mensal a ser paga pelo beneficiário locatário está limitada a 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar mensal, comprovada nos termos do artigo 6º.

§ 1º Demais disposições acerca do comprometimento da renda familiar serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 13. O valor do subsídio custeado pelo Poder Público corresponderá à diferença entre o valor da locação e o valor limite para comprometimento da renda familiar de que trata o artigo 12.

Art. 14. O valor do subsídio será pago diretamente ao locador.

§ 1º O valor máximo pago a título de subsídio será de R\$600,00 (seiscentos reais).

§ 2º O valor mínimo pago a título de subsídio será de R\$50,00 (cinquenta reais).

§ 3º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a atualizar monetariamente, por Decreto, os valores de que tratam os parágrafos 1º e 2º deste artigo.

Art. 15. A parcela mensal a ser paga pelos beneficiários locatários da modalidade “Bom de Morar I” corresponderá a R\$ 50,00 (cinquenta reais), independentemente do valor do aluguel do imóvel.

Art. 16. A priorização para a seleção das famílias ou indivíduos a serem contemplados pelo Programa na modalidade “Bom de Morar II” será definida por Decreto a partir dos critérios abaixo elencados, quanto aos beneficiários locatários:





- I – idoso(a) sozinho(a) ou casal de idosos(as);
- II – pessoa com deficiência na família, conforme o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal Nº 13.146/2015);
- III – família uniparental com crianças;
- IV – família com crianças;
- V – mulher em situação de violência doméstica;
- VI – pessoa do público LGBTI+, em situação de violência doméstica;

Seção VII Das Competências e Obrigações das Partes Envolvidas

Art. 17. Será fornecido pelo órgão municipal executor um contrato padrão de locação para o Programa Bom de Morar, a ser firmado entre o locador e o beneficiário locatário.

Art. 18. O Poder Executivo não será responsável por quaisquer ônus relacionados à reparação de danos eventualmente causados ao imóvel locado.

Art. 19. A gestão das ações do Programa Bom de Morar, a ser regulamentada por Decreto, será de responsabilidade da Secretaria de Habitação, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada a ser selecionada para a prestação desse serviço ou por meio de parcerias com organizações da sociedade civil.

Parágrafo único. A gestão de que trata este artigo abará as seguintes dimensões:

I - Programática: compreende o planejamento, o orçamento e a coordenação do Programa, incluindo, ainda, o monitoramento e avaliação das demais dimensões da gestão e dos agentes intervenientes, parceiros ou terceirizados;

II - Social: abrange o cadastramento e a seleção, conforme os critérios regulamentados e o acompanhamento dos beneficiários locatários, incluindo, ainda, o apoio à adaptação das famílias que estão morando formalmente pela primeira vez;

III - Contratual: envolve o gerenciamento dos contratos de locação, termos de adesão e atividades correlatas;

IV - Patrimonial: exclusiva para os imóveis de propriedade do município, inclui o gerenciamento dos serviços vinculados à preservação do patrimônio e a manutenção dos imóveis, inclusive quando da troca de inquilinos;

V - Condominial: exclusiva para os imóveis inscritos no tipo de locação parque público, compreende a administração do condomínio de cada edifício ou conjunto;

Art. 20. A permanência das famílias no Programa Bom de Morar estará condicionada à atualização cadastral anual, a ser realizada pelo beneficiário locatário, no mês de aniversário do acesso ao programa, sob pena de desligamento.



§ 1º O órgão municipal executor poderá, a qualquer tempo, solicitar a documentação que comprove a manutenção dos requisitos de elegibilidade do Programa.

§ 2º A atualização cadastral da família poderá redefinir o valor do subsídio, assim como acarretar a mudança de imóvel, permanência ou desligamento do Programa.

§ 3º A família deverá solicitar a sua atualização cadastral sempre que ocorrer alteração da renda familiar ou da composição familiar.

§ 4º Demais regras aplicáveis à atualização cadastral serão definidas em Decreto.

Art. 21. Fica o locador responsável por notificar o beneficiário locatário inadimplente e comunicar ao órgão municipal executor acerca da inadimplência, após 15 (quinze) dias do vencimento da parcela.

§ 1º O órgão municipal gestor do Programa deverá proceder nova avaliação socioeconômica da família inadimplente em até 60 (sessenta) dias do início da inadimplência.

§ 2º Se a inadimplência se der por alteração da renda deverá ser efetuada a atualização cadastral da família, para readequação dos valores de subsídio e de comprometimento de renda com o aluguel, podendo implicar mudança de imóvel ou desligamento do Programa.

§ 3º Após 90 (noventa) dias da inadimplência, a família será desligada do programa.

Art. 22. O imóvel que ultrapassar o limite máximo de locação previsto no Art. 10, após o seu cadastramento inicial no Banco de Imóveis do Programa Bom de Morar, será desligado do Programa.

Parágrafo único. Em caso de desligamento do imóvel, fica resguardado o direito do beneficiário locatário permanecer no Programa, em outro imóvel.

Art. 23. O desligamento da família do Programa Bom de Morar ocorrerá nas seguintes hipóteses:

- I – por solicitação da família atendida, sem prejuízo do cumprimento das cláusulas de contrato;
- II – por inadimplência, nos termos do Art. 21;
- III – pela não realização da atualização cadastral anual a que está obrigado o beneficiário locatário;
- IV – pela utilização do imóvel locado para práticas de atividades ilícitas;
- V – pela utilização do imóvel para fins não residenciais;

Art. 24. O beneficiário locatário que ultrapasse o limite de renda familiar previsto nesta Lei deverá ser notificado pelo órgão gestor do Programa e desligado do Programa em até 90 (noventa) dias da notificação.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, o órgão municipal gestor do Programa deverá notificar também o locador.



Art. 25. Constatada a não realização da atualização cadastral prevista no artigo 20, o beneficiário locatário será notificado para apresentar justificativa ou realizar o cadastro, sob pena de desligamento do programa em até 90 (noventa) dias.

Art. 26. Na hipótese de desligamento do beneficiário locatário do Programa será garantido ao locador o recebimento do valor do aluguel limitado ao valor do subsídio máximo previsto no §1º do art. 14 desta lei, pelo prazo de até 03 (três) meses a contar do desligamento.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. A quantidade de famílias ou indivíduos a serem atendidas anualmente por cada modalidade do Programa Bom de Morar estará limitada pela disponibilidade de recursos constante nas ações orçamentárias designadas para as modalidades do Programa, nos termos da Lei Orçamentária Anual - LOA.

Art. 28. Fica o poder executivo municipal autorizado a promover as alterações necessárias no Plano Plurianual - PPA e na Lei Orçamentária Anual - LOA, bem como a abrir créditos adicionais no orçamento em vigor, destinados ao financiamento das modalidades do Programa Bom de Morar, de modo a viabilizar a sua inclusão no orçamento municipal.

Parágrafo único. Os recursos necessários ao financiamento dos créditos adicionais de que trata o *caput* serão obtidos por quaisquer dos meios autorizados pelo Art. 43, §1º, I a IV da Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964.

Art. 29. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária da Secretaria de Habitação.

Art. 30. O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no que couber.

Art. 31. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

Recife, 21 de junho de 2022.

JOAO HENRIQUE DE
ANDRADE LIMA
CAMPOS:10230720412

Assinado de forma digital por JOAO
HENRIQUE DE ANDRADE LIMA
CAMPOS:10230720412
Dados: 2022.06.21 10:06:25 -03'00'

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS
Prefeito do Recife

