PROJETO DE LEI Nº 050
DE 30/09/21

Dispõe sobre o programa "Aluguel Social" no Município de Caconde.

Art. 1º - O Programa Aluguel Social consiste na concessão de auxílio financeiro assistencial eventual para pagamento de aluguel de imóvel, que visa disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário, podendo ser destinados às famílias e/ou indivíduos.

Art. 2º - Tem direito ao Aluguel Social, famílias e/ou indivíduos:

I - em Situações de Emergência ou Estado de Calamidade Pública, declarada mediante Decreto Municipal e reconhecida de acordo com a legislação federal vigente;

II - em ocorrências de incêndio em residência, ou local reconhecidamente utilizado como tal, mediante perícia e parecer técnico de responsável habilitado. Fica excluída a concessão, em caso de comprovado incêndio proposital pelos pretensos beneficiários;

III - mulheres vítimas de violência e suas famílias, quando encaminhadas pelo Poder Judiciário, que não possuam vínculos familiares estabelecidos e/ou familiares com condições financeiras para assisti-los, respeitando os prazos para os trâmites burocráticos;

IV - em razão de determinação judicial;

V- em situação de vulnerabilidade social e/ou baixa renda temporária devidamente comprovados pelo Cadastro Único atualizado;

VI - Demais situações omissas nesta lei, serão avaliadas pelo Departamento de Assistência Social.

§ 1º Para efeitos desta Lei, será considerada família, a unidade nuclear composta por uma ou mais pessoas, independente de orientação sexual.

§ 2º Considera-se família em situação de emergência, para os efeitos da presente Lei, aquela que teve sua moradia destruída ou interditada em função de deslizamentos, inundações, incêndio ou outras condições que impeçam o uso seguro da moradia e que resida há pelo menos um ano no mesmo imóvel, de modo a evitar que novas ocupações de áreas de risco sejam utilizadas como artifício para concessão do Aluguel Social.

§ 3º Considera-se de baixa renda a família ou indivíduo que atendam os critérios de aferição estabelecidos pela Diretoria de Assistência Social alinhado com o Executivo através de Decreto Municipal.

Art. 3º - O valor máximo do Aluguel Social corresponderá mensalmente em até 60% (sessenta por cento) do salário mínimo vigente, por família, atualizado anualmente conforme governo federal.

§ 1º Na hipótese de o aluguel mensal contratado ser inferior ao valor máximo estabelecido nesta lei, o pagamento limitar-se-á ao valor do imóvel locado, e, na hipótese de ser maior, a diferença será de responsabilidade do beneficiário do Aluguel Social.

§ 2º O aluguel contratado pelo beneficiário observará os preços de mercado.

Art. 4º - Para que a família ou o indivíduo tenha acesso ao aluguel social, além de se enquadrar no artigo 2º desta lei, será necessário comprovar residir por no mínimo 02 (dois) anos no município de Caconde, além dos seguintes requisitos:

§ 1º: para famílias e/ou indivíduos de baixa renda e/ou em situação de vulnerabilidade social temporária:

I – inscrição atualizada no Cadastro Único neste Município;
II – domicílio eleitoral;
III - comprovante emitido pelas políticas de saúde e educação, como matrícula escolar ou ficha em unidade de saúde;
IV - demais documentos que demonstrem que o pretenso beneficiário possui tempo mínimo de residência neste Município;
V – documentos pessoais de todos os membros da família e,

§2º: para famílias e/ou indivíduos com único imóvel de sua propriedade comprometido de acordo com os incisos I e II do artigo 2º desta lei:

I – domicílio eleitoral;
II - comprovante emitido pelas políticas de saúde e educação, como matrícula escolar ou ficha em unidade de saúde;
III - demais documentos que demonstrem que o pretenso beneficiário possui tempo mínimo de residência neste Município;
IV – documentos pessoais de todos os membros da família,
V – apresentação de comprovante de propriedade do único imóvel e/ou cadastro do respectivo na prefeitura municipal em nome do beneficiário e,
VI – relatório de interdição emitido pela Defesa Civil Municipal.

Art. 5º - A concessão do Aluguel Social fica condicionada a realização prévia de estudo social, por profissional técnico com formação em serviço social, em conjunto com laudo técnico da Defesa Civil, respeitado os requisitos e condições exigidos nesta Lei.

Art. 6º - O Município de Caconde subsidiará, diante da previsão orçamentária, até 20 (vinte) unidades mensais com o Aluguel Social.

§ 1º Para fins deste artigo, considera-se unidade: a família ou o indivíduo beneficiário do aluguel social.

§ 2º O aluguel Social será instituído mediante contrato estabelecido entre o Município, o beneficiário e o proprietário do imóvel, sendo:

I – para famílias e/ou indivíduos em situação de baixa renda e/ou vulnerabilidade social temporárias, o contrato terá vigência de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogável por mais 06 (seis) meses;
II – para famílias e/ou indivíduos em situação descrita nos incisos I e II do artigo 2º, o contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável por mais 12 (doze) meses.

§ 3º O pagamento das obrigações mensais, na parte que compete à municipalidade, deverá ser feito diretamente ao proprietário do imóvel, enquanto durar o contrato, através do Departamento de Finanças.

§4º Caso o valor mensal do aluguel ultrapasse o limite de 60% do salário mínimo vigente, o pagamento remanescente será de responsabilidade do beneficiário.

Art. 7º - Ocorrendo demanda superior à capacidade de oferta do benefício pelo projeto Aluguel Social e para critério de desempate, a seleção será feita pela Comissão, observadas as seguintes prioridades, nesta ordem:

I - ter entre os membros da família pessoa com deficiência, ou que apresentam doenças crônicas degenerativas, mediante comprovação por laudo médico, e/ou idosos, gestantes e lactantes;

II– famílias que possuam menor renda por capita;

III - famílias removidas de áreas que apresentem risco geológico, risco à salubridade, áreas de interesse ambiental ou intervenções urbanas, que estejam inscritos em projetos habitacionais;

IV – famílias chefiadas preferencialmente por mulheres;

V - famílias com maior número de dependentes menores de 18 (dezoito) anos e,

VI – demais situações definidas pela Comissão.

Art. 8º - Compete à Comissão:

I - encaminhar as famílias ou indivíduos em situação de baixa rende e/ou vulnerabilidade social temporária para que realizem ou atualizem o Cadastro Único;

II - exigir e acompanhar a matrícula ou frequência de crianças e adolescentes na rede pública ou particular de ensino, bem como a sua vacinação junto à rede pública de saúde, sob pena de cessão do benefício;

III - fiscalizar as disposições contidas nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, considera-se Contrato Administrativo o instrumento jurídico obrigatório assinado pelos interessados que estabelece os direitos e obrigações dos aderentes.

Art. 9º - Compete ao beneficiário do Aluguel Social:

I – transferir dentro de 30 dias a contar da assinatura do contrato a conta de energia elétrica para seu nome e arcar com respectivas despesas, e ainda quando do término do contrato proceder o retorno do cadastro da conta da energia elétrica para o nome do proprietário do imóvel locado.

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o estabelecido no contrato, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, vedada a sublocação a qualquer título;

III- restituir o imóvel, findo o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações de correntes do seu uso normal, cuja responsabilidade é do proprietário do imóvel locado;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do proprietário, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este se incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade publica.

VIII - permitir vistoria do imóvel pelo proprietário ou pelo representante do Poder Executivo, mediante combinação prévia de dia e hora;

IX – o pagamento das contas de água devidos;

X **–** o pagamento do IPTU pertinente.

Parágrafo único. A Administração Pública Municipal não será responsável por qualquer ônus financeiro, tributário ou legal com relação ao locador, nem mesmo decorrente do mau uso ou falta de conservação do imóvel e/ou inadimplência ou descumprimento de cláusula contratual por parte do beneficiário, exceto o pagamento do aluguel nos termos estabelecidos nesta lei.

Art. 10 - Somente poderão ser objeto de locação por esta lei, os imóveis localizados no Município de Caconde que possuam condições de habitabilidade e/ou salubridade e que não estejam localizados em área de preservação ambiental, área pública, área de risco, projeto de rua, área invadida e/ou outra área que se caracterize irregular perante a legislação correspondente.

Art. 11 - Caberá ao Poder Executivo para o apoio a aplicação e a concessão do Aluguel Social:

I – Manter um cadastro permanente de proprietários, imobiliárias e imóveis disponíveis para serem alugados;

II – Zelar pela pontualidade dos pagamentos nos contratos estabelecidos;

III – Estabelecer na Lei Orçamentaria anual os recursos reservado para a concessão do benefício;

IV – Preparar relatórios anuais a serem apresentados ao Tribunal de Contas do Município informando a quantidade de núcleos familiares beneficiados, os recursos pagos e as situações que demandaram a concessão de Aluguel Social;

V- Que o Departamento Municipal de Assistência Social ficará responsável pela abordagem às famílias, avaliação social, acompanhamento do pagamento do aluguel e fiscalização dos contratos.

Art. 12- É vedada a concessão do benefício a mais de um membro da mesma família cadastrada, sob pena de cancelamento do benefício.

Parágrafo único. O não atendimento de qualquer comunicado emitido pela Comissão implicará o desligamento do beneficiário do Programa Aluguel Social.

Art. 13- O benefício do Programa Aluguel Social cessará:

I – por solicitação do beneficiário a qualquer tempo;

II – pelo escoamento do prazo improrrogável que dispõe esta Lei;

III **-** pela extinção das condições que determinaram sua concessão, mediante parecer de Assistente Social;

IV - por alterações de dados cadastrais que impliquem perda das condições de habilitação ao benefício, mediante ato justificado;

V – pela desocupação do imóvel pelo beneficiário;

VI - pela constatação de tentativa de fraude ou fraude aos objetivos do presente Programa;

VII - pelo desatendimento, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos na presente Lei;

VIII – pela sublocação do imóvel objeto da concessão do benefício;

IX **-** pelo emprego de valores recebidos para finalidade diversa do proposto nesta Lei.

Art. 14- O beneficiário do Aluguel Social poderá de ofício ter o benefício suspenso ou cancelado, em razão da inobservância do inciso I do art. 9º e dos incisos VI, VIII e IX do art. 13 desta Lei.

§ 1º Da suspensão do benefício, caberá ao beneficiário a regularização da situação que deu ensejo à suspensão no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

§ 2º O não atendimento as regras contidas no § 1º, ensejará o cancelamento do benefício.

§ 3º Cancelado o benefício em razão das disposições contidas neste artigo, impossibilitará o beneficiário de pleitear novo benefício no prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 15- Durante a vigência do contrato de Aluguel Social, são deveres do proprietário do imóvel:

I- entregar ao beneficiário o imóvel em estado de servir o uso a que se destina;

II- garantir, durante o tempo do contrato, o uso manso e pacífico do imóvel locado;

III- responder pelo vício ou defeitos anteriores ao contrato; e

IV- fornecer, ao Município e ao beneficiário, relatório fotográfico, memorial descritivo e relatório da vistoria contendo descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, preferencialmente elaborado por profissional habilitado.

Art. 16.- As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, elemento econômico 3390-36-08.244.0033.2031, suplementadas se necessárias.

Art. 17- O Prefeito Municipal, por meio de Decreto, regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 18- Caberá a Comissão, fixar os procedimentos administrativos necessários à concessão do benefício Aluguel Social, por meio de atos normativos de sua competência, em até 180 (cento e oitenta) dias, da publicação desta Lei.

Art. 19- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº. 2077/1999.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, 30 de setembro de 2021.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal

J U S T I F I C A T I V A

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Considerando que o Aluguel Social representa um dos mais poderosos instrumentos visando à garantia do direito à moradia, levando em conta o princípio da dignidade da pessoa humana, amparado pela Constituição Federal, Lei Orgânica do Município de Caconde e Lei Municipal 2.188 Seção I – Artigo 50 –X .

Considerando que o presente Projeto de Lei, tem por objetivo dar cumprimento e normatizar as ações sociais realizadas pelo Município de Caconde, por meio de sua Diretoria de Assistência Social, estabelecendo os critérios legais destinados ao pagamento do benefício do Aluguel Social às famílias de baixa renda, residentes em áreas de risco, e ou, acometidas de eventualidades climáticas ou sociais, com o objetivo de custear a locação de imóveis por tempo determinado, em situações estabelecidas no presente Projeto de Lei.

Considerando que este projeto avança no sentido de contemplar não apenas as famílias de mais baixa renda, mas toda e qualquer família atingida por situações vulneráveis, que por qualquer motivo, não tenham condições imediatas de assumir os custos de uma nova moradia ou de uma moradia temporária até que a situação seja contornada ou revertida.

Considerando que com este projeto, esperamos dar um passo importante na proteção aos dignos moradores de nossa querida Caconde diante das recorrentes situações prejudiciais que costumar assolar nossa Cidade no que tange ao assunto.

Considerando, que até esta ocasião não existe lei em nosso município com referência ao tema, embora, vale ressaltar, que temos um excelente trabalho no que se refere ao tópico “Aluguel Social”, hoje beneficiando mais de 20 (vinte famílias), trabalho este desenvolvido pelo Departamento de Assistência Social que socorre às famílias em situação de vulnerabilidade social, mais especificamente, famílias vitimas de enchentes e calamidades naturais.

Considerando parágrafo anterior, informamos que o valor previsto para este tipo de ação já está previsto em orçamento, pois se trata de despesa já existente não havendo aumento de despesa, entretanto para melhor esclarecimento do valor aplicado para esta finalidade estima-se em aproximadamente em R$ 160.000,00.

Considerando por fim, a amplitude do projeto em destaque, pois procuramos detalhar todos os pontos envolvidos para culminar com o pleno atendimento no que versa a realidade de nosso município.

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei para apreciação dos Nobres Edis dessa Casa Legislativa, pois acreditamos no norte que guia seus atos, e ainda reconhecedores do motivo de relevância para urgência em sua tramitação.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal