# PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 004, DE 2017

Autoriza a criação, define critérios, diretrizes e procedimentos para o Programa de Aluguel Social no Município de Votorantim e estabelece a concessão de benefício financeiro mensal para cobertura de despesas com moradia de famílias de baixa renda, na forma que especifica.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE VOTORANTIM APROVA:**

Art. 1º Fica o Município de Votorantim autorizado a implantar, através dos órgãos da Administração Municipal, o Programa Aluguel Social, que consiste na concessão de benefício financeiro destinado ao subsídio para pagamento de aluguel de imóvel de terceiros a famílias em situação habitacional de emergência e de baixa renda, que não possuam outro imóvel próprio, no Município ou fora dele.

Art. 2º Terão direito ao benefício, até o reassentamento definitivo, famílias residentes há mais de um ano em Votorantim, que se encontrem nas seguintes situações:

I - em áreas destinadas à execução de obras de infraestrutura necessárias ao desenvolvimento municipal;

II - em situação de emergência decorrente de calamidade pública;

III - em áreas públicas, em especial em locais de risco;

IV - em situações de despejo;

V - cadastradas para programas de reassentamentos que estão em situação precárias e são atingidas frequentemente por chuvas e alagamentos.

Art. 3º Considera-se, para os efeitos da presente Lei, família em situação de emergência aquela que teve sua moradia destruída ou interditada em função de deslizamentos, inundações, incêndio, insalubridade habitacional 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 a inclusão no Programa Aluguel Social.

Art. 4º Para efeitos desta Lei será considerado como de baixa renda as famílias que moram nas vias públicas, viadutos, pontes, mocambos, em condições precárias, em geral em favelas, habitações coletivas de aluguel, área de risco ou possuem renda per capta até um salário mínimo no sistema nacional vigente.

Art. 5º O subsídio da bolsa aluguel será destinado exclusivamente ao pagamento de locação residencial.

Art. 6º Na composição da renda familiar deverá ser levada em consideração a totalidade da renda bruta dos membros da família, oriundos do trabalho e/ou de outras fontes de trabalho de qualquer natureza.

Art. 7º O recebimento do aluguel social não exclui a possibilidade de recebimento de outros benefícios sociais ou compensação para famílias atingidas pelas situações indicadas na presente Lei.

Art. 8º Os grupos ou famílias com crianças, os idosos e as pessoas com deficiência terão prioridade de atendimento, preenchidos os demais requisitos de atendimento fixados por esta Lei.

Art. 9º Caberá ao Poder Executivo para 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 Orçamentária Anual os recursos para a concessão do benefício;

IV - preparar relatórios anuais a serem apresentados aos órgãos de fiscalização, informando a quantidade de núcleos familiares beneficiados, os recursos pagos e as situações que demandaram a concessão do aluguel social;

V - definir o órgão municipal que ficará responsável pela abordagem das famílias, pela avaliação social e pelo pagamento, acompanhamento e fiscalização dos contratos; e,

VI - manter uma planta de valores regionalizada para ser usada como referência no estabelecimento dos contratos e evitar distorções quanto aos valores médios do mercado de aluguéis residenciais nos diferentes bairros.

Art. 10. O valor mensal do aluguel social fica fixado em, no máximo, o equivalente a 1 (um) salário mínimo nacional, para cada família, que poderá ser repassado aos beneficiários do programa por um período de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, até que seja dada solução definitiva de moradia por qualquer das esferas de Governo para a pessoa, família ou grupo beneficiado ou que seja alcançada autonomia financeira pelo beneficiário, para o que se fará constar nas leis orçamentárias os recursos e autorizações pertinentes.

§ 1º O aluguel social será coordenado pela Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim - COHAP, ou órgãos que venham a sucedê-la, cabendo a esta viabilizar a estrutura específica para atender aos fins dispostos nesta Lei.

§ 2º O aluguel social terá seus recursos gerenciados pela Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim – COHAP.

Art. 11. Durante a vigência do contrato de aluguel social são deveres do beneficiário:

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

II - restituir o imóvel, findo o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

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

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

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

VI - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VII - pagar as despesas de telefone e de consumo de energia, gás, água e esgoto;

VIII - pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendendo-se como tais, as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água, esgoto, gás e energia das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos e uso comum, destinados à prática de esportes e ao lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; e,

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo proprietário ou pelo representante do Poder Executivo, mediante combinação prévia de dia e hora; e cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

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

Parágrafo único. Cessará o benefício, perdendo o direito a família que:

I - deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos na presente Lei;

II - sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício; e,

III - que prestar declaração falsa ou empregar os valores recebidos para fim diferente do proposto nesta Lei, qual seja, para pagamento de aluguel residencial.

Art. 13. O valor do aluguel social poderá ser aumentado por meio de Decreto, após prévia pesquisa dos preços praticados no mercado imobiliário local e disponibilidade orçamentária e financeira.

Art. 14. São receitas do aluguel social:

I - dotações direcionadas da Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim - COHAP;

II - doações voluntárias;

III - subvenções, auxílios e repasses de recursos de qualquer natureza, provenientes da União, do Estado, da Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim - COHAP e de organismos nacionais;

IV - contribuições e doações de entidades públicas; e

V - outras receitas que lhe vierem a ser destinadas.

Art. 15. A análise dos processos de solicitação ao aluguel social será de responsabilidade da Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim – COHAP.

Art. 16. A regulamentação deverá contemplar, no mínimo:

I - os modelos de formulário para o cadastramento dos núcleos familiares beneficiários;

II - os órgãos responsáveis, respectivamente, pela elaboração de laudos técnicos, pela abordagem às famílias, pela manutenção do cadastro de beneficiários, da planta de valores referência e dos relatórios de prestação de contas a serem enviados aos órgãos de fiscalização;

III - os critérios, prazos e diretrizes para abordagem da equipe de serviço social às famílias candidatas ao benefício do aluguel social;

IV - o cronograma e os procedimentos para a adequação dos benefícios atualmente em vigor;

V - o instrumento para efetivação dos pagamentos nos contratos já estabelecidos;

VI - os critérios para o credenciamento de imobiliárias e proprietários para a formação de um cadastro permanente de imóveis a serem utilizados;

VII - a metodologia básica para elaboração da planta de valores regionalizada a ser utilizada como base para os contratos e para a prestação de contas anual.

Art. 17. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 19. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**********

**JUSTIFICATIVA:**

Este projeto visa preencher uma enorme lacuna na legislação no que diz respeito à proteção e à garantia dos direitos de famílias atingidas por situações de alto risco ambiental, calamidade pública ou acidentes de grandes proporções. O **aluguel social** representa um dos mais poderosos instrumentos para garantia do direito à moradia, íntima e indissociavelmente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana.

**Trata-se da questão do aluguel social**, o qual prevê o pagamento de gastos com moradia à pessoa ou família em função de remoção decorrente de execução de obra pública ou famílias que, vítimas de situação de emergência ou calamidade pública, tenham sido removidas de área sem condições de retorno imediato.

A segurança de um lar é direito reconhecido aos cidadãos brasileiros no texto constitucional. Contudo, as famílias não estão imunes a eventuais catástrofes climáticas ou circunstâncias que colocam em perigo a estabilidade da sua moradia.

Por conta desse cenário, o Poder Público, nos três níveis de poder (União, Estados e Municípios) articula ações no sentido de minimizar os dissabores provados pelas famílias afetadas, sendo com grandes campanhas de arrecadação de alimentos e roupa ou fornecendo materiais para a reconstrução das casas, quando há condições seguras para esta iniciativa.

Outra situação que coloca em perigo a moradia dos cidadãos é a própria condição econômica das famílias que, inseridas num sistema capitalista, sujeitam-se a migrarem para os grandes centros urbanos e, não encontrando uma moradia regular, vão ocupar áreas em situação clandestina.

O Poder Público local não pode fechar os olhos para um problema de grande relevância e gravidade. **O projeto aqui apresentado propõe um auxílio pecuniário às famílias** que, por alguma razão, perderam suas casas, mas por um tempo determinado, para que as mesmas se reestabeleçam trazendo dignidade aos seus habitantes.

Temos como exemplo, o município de Mogi das Cruzes/SP, que desde 11 de maio de 2011, já dispõe de uma Lei Municipal que trata do aluguel solidário, a qual atende famílias em áreas de risco e moradores de baixa renda que moram em áreas públicas ou de interesse da Prefeitura, por serem necessárias à implantação de obras ou equipamentos e que não tenham direito à indenização. Neste caso específico, o benefício a ser destinado a tais famílias foi de R$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais), concedido por até dois anos.

Plenário "Pedro Augusto Rangel", em 14 de fevereiro de 2017.

**HEBER DE ALMEIDA MARTINS**
**Vereador**