

Recife, 17 de NOVEMBRO de 2023.

Ofício nº 082GP/SEGOV

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR ROMERINHO JATOBÁ
Presidente da Câmara Municipal do Recife

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho à Vossa Excelência, para submissão e apreciação desta Casa Legislativa, a presente proposta de Projeto de Lei, que versa sobre o serviço de locação social no Município do Recife e autoriza o Poder Executivo Municipal a delegar, mediante prévia licitação, por meio das modalidades concessórias previstas na legislação, sua prestação no Município do Recife.

Com a finalidade de viabilizar projetos futuros, a proposta contempla a autorização para auferimento de contribuições de locação social, a possibilidade de alienação de bens públicos e a outorga do direito de explorar economicamente e perceber os frutos de locação, para além de receitas alternativas pelo concessionário no âmbito da contratação.

Também prevê incentivos à requalificação (*retrofit*) de edifícios a serem destinados ao serviço de locação social, visando a recuperação, adequação e modernização dos empreendimentos como forma de valorizar o patrimônio construído e a história do Centro do Recife, associando tais processos de valorização à permanência de população de baixa renda na região.

Diante do contexto social desafiador que envolve a ampliação da oferta de moradia, a proposta vai além das iniciativas conhecidas para abranger um cardápio mais amplo de opções para a população. Articulando-se com as atuais estratégias públicas para a requalificação da região, como o Recentro (Lei Municipal nº 18. 869, de 9 de dezembro de 2021), o programa alinha-se às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023). Busca-se promover, assim, um ambiente urbano mais dinâmico e atraente, em linha com o desenvolvimento sustentável do centro histórico local, com a inclusão da população que mais precisa.

O presente Projeto de Lei, portanto, amplia a regulação do serviço de locação social da cidade, como estratégia adicional para atendimento habitacional aos cidadãos e cidadãs recifenses que enfrentam obstáculos socioeconômicos no exercício de seu direito à moradia de qualidade.



Evidencia-se a aderência do Projeto de Lei aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, ao abordar metas principais, incluindo a redução das desigualdades (ODS 10), o acesso à habitação adequada (ODS 11), práticas de consumo e produção sustentáveis (ODS 12) e a promoção de parcerias eficazes para o desenvolvimento sustentável (ODS 17).

Para além dos dispositivos mais gerais acerca do serviço, a proposta autoriza a concessão patrocinada “PPP Morar no Centro”, fruto de parceria entre o Município do Recife e o Governo Federal, que viabilizou a doação de imóveis da União para fins de implementação do projeto, e com a Caixa Econômica Federal, responsável pela estruturação do projeto, que contou com recursos do Fundo de Apoio a Concessões e Parcerias – FEP, para a implantação, manutenção e operação de 4 empreendimentos de locação social e 2 empreendimentos destinados à população de baixa renda e ao mercado popular, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário.

Com a “PPP Morar no Centro”, a cidade do Recife ganhará seu primeiro parque público habitacional em localização central e dotada de infraestrutura destinado à locação social para a população de baixa renda. Os empreendimentos habitacionais destinados à locação social contarão com *wi-fi*, linha branca e mobiliário básico para o uso dos locatários sociais, além de serviços técnico sociais e de desenvolvimento comunitário, gestão condominial e da carteira de locação social. Ao fim do contrato de concessão com prazo estimado de 25 anos, tais ativos serão revertidos ao Poder Executivo Municipal, que terá discricionariedade para relicitar-lo ou definir nova forma de operacionalização do serviço de locação social.

Considerando o modelo de Parceria Público-Privada, o parceiro privado será responsável pela realização de investimentos, operação e manutenção dos empreendimentos habitacionais, sendo aproximadamente 630 moradias destinadas à locação social por famílias de baixa renda e 490 para aquisição por famílias que se enquadrem nos critérios de renda de faixa 2 e 3 do programa federal Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023).

Cumprir destacar que o concessionário somente será remunerado pelo Município após a finalização de todas as unidades habitacionais e a partir do início da prestação dos serviços nos empreendimentos de locação social, por meio de contraprestação mensal a ser auferida por verificador de conformidade diante da medição da qualidade dos serviços.

É por isso, inclusive, que esta proposta se preocupou em trazer mecanismo de garantia voltado a assegurar o adimplemento das obrigações de pagamento pelo Município no âmbito de contratações como a da “PPP Morar no Centro”, executável pelo parceiro privado em caso de mora pelo parceiro público. Para a constituição desta garantia, há diversas formas, dentre estas a vinculação de aplicação de receitas conforme art. 167, inciso IV da Constituição Federal (art. 23 da Lei Municipal nº 17.856/2013 e art. 8º da Lei Federal nº 11.079/2004). Diante da autorização legal, o Projeto de Lei ora encaminhado à elevada apreciação desta Casa, propõe a vinculação de percentual de





recursos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) para a constituição da garantia pública nos contratos de concessão patrocinada do serviço público de locação social”.

Certos de sua atenção e consideração que esta proposição merece, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e reitero a importância de sua aprovação para evitar prejuízo a todos os envolvidos, sendo imperioso requerer a apreciação em regime de urgência previsto no artigo 32 da Lei orgânica do Município.

Em face ao exposto e confiante na aprovação deste Projeto de Lei, renovo a Vossa Excelência e demais Vereadores os votos de consideração e elevado apreço.

Atenciosamente,

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS
Prefeito do Recife



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº , DE 2023.

Dispõe sobre o serviço de locação social no Município do Recife e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a contratar Parceria Público-Privada (PPP), na forma da Lei Municipal nº 17.856, de 01 de janeiro de 2013, e, subsidiariamente, Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, facultando-se a adoção de quaisquer das modalidades concessórias previstas na legislação, para a prestação do serviço de locação social, incluindo a concessão patrocinada “PPP Morar no Centro”, com vistas à ampliação do acesso à habitação segura, adequada e a preço acessível pela população de baixa renda.

§1º A concessão do serviço de locação social integrará o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, instituído pela Lei Municipal nº 17.856, de 01 de janeiro de 2013.

§2º O serviço de locação social integrará a Política Municipal de Habitação e não substituirá as demais modalidades de atendimento habitacional prestadas no âmbito do Município.

§3º Caberá ao Poder Executivo Municipal definir, com base na conveniência e oportunidade, o número de unidades de locação social a serem implantadas e mantidas em operação no Município.

§4º O serviço de que trata esta Lei se caracteriza pela oferta de moradia como serviço, por meio da locação de imóveis, com contribuição obrigatória dos beneficiários.

§5º No âmbito do serviço de locação social, o uso do imóvel será conferido ao beneficiário por meio de contrato de locação previsto pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, ou outra que venha a substituí-la.

§6º Caso o serviço de locação social seja objeto de delegação, nos termos do *caput* deste artigo, os critérios aplicáveis para os beneficiários e sua relação com o serviço serão contratualmente definidos, desde que obedecido o atendimento à população de baixa renda.

Art. 2º Aplicam-se ao serviço de locação social as diretrizes que regem a política habitacional municipal previstas na Lei Orgânica do Município do Recife, na Lei Municipal Complementar nº 02, de 23 de abril de 2022, e na Lei Municipal nº 18.863, de 29 de novembro de 2021, e, subsidiariamente, as regras referentes ao Programa



Bom de Morar, instituído pela Lei Municipal nº 18.967, de 26 de julho de 2022.

Art. 3º Os contratos de concessão do serviço de locação social deverão conter as cláusulas descritas no art. 5º da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e art. 15 da Lei Municipal nº 17.856/2013, de 01 de janeiro de 2013, podendo prever, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, as seguintes disposições:

I - que os valores da contribuição da locação social devidos pelos locatários sociais poderão ser auferidos diretamente pelo concessionário a título de remuneração pelo serviço prestado;

II - entre as possíveis modalidades de contraprestação pública, qualquer uma das previstas no art. 6º da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, incluindo a alienação de bens de titularidade pública e a outorga do direito de explorar economicamente e perceber os frutos de locação ou alienação de bens de titularidade pública;

III - receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, as quais poderão ou não ser objeto de compartilhamento com o Poder Executivo Municipal.

Art. 4º Fica o agente financeiro responsável pelo repasse dos recursos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) autorizado a transferir o valor máximo equivalente a 14% (catorze por cento) do repasse mensal dos recursos financeiros oriundos do FPM, destinados ao Município do Recife, em conta corrente privada destinada exclusivamente ao adimplemento das obrigações contraídas pelo Município no âmbito do contrato de concessão patrocinada “PPP Morar no Centro” de que trata o Art. 1º desta Lei.

§1º O valor do repasse para as obrigações contraídas pelo Município no âmbito do contrato de concessão patrocinada de que trata o art. 1º desta lei, para fins de garantia pública, corresponderá a, no mínimo, 1 (uma) e, no máximo, até 3 (três) vezes o valor de 1 (uma) contraprestação pública mensal máxima, nos termos a serem definidos no Edital, ficando o agente fiduciário autorizado a complementar o valor da garantia pública com recursos vinculados do FPM até o limite definido no *caput*, sempre que necessário, independentemente de notificação pelas partes.

§2º O pagamento das obrigações contraídas pelo Município nos contratos de concessão de que trata esta Lei obedecerá aos procedimentos a serem disciplinados nos respectivos contratos e seus anexos.

§3º Adimplidas as obrigações principais e acessórias assumidas pelo Município nos contratos de concessão de que trata esta Lei o saldo remanescente da conta privada mencionada no *caput* deste artigo deverá ser devolvido ao erário municipal.

Art. 5º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e a alienar ou conceder o direito real de uso dos seguintes imóveis, para utilização em políticas



habitacionais destinadas a população de baixa renda e mercado popular:

I - o imóvel situado na Rua Siqueira Campos, s/nº, bairro Santo Antônio, identificado pelo DSQFL 11.565.075.010.175, no caso de efetivação de sua desapropriação;

II - os imóveis situados na Rua Comandante Antônio Manhães de Matos, s/nº, no bairro Cabanga, identificado pelos DSQFL 11.680.160.020.077 e objeto do Contrato de Doação celebrado entre a União e o Município do Recife, Portaria SPU/ME nº 5.579, de 21 de junho de 2022 e Portaria SPU/ME nº 5.191, de 7 de junho de 2022.

§1º A autorização prevista neste artigo alcança, inclusive, a alienação de unidades autônomas de condomínio edilício que venha a ser instituído em relação aos referidos imóveis, sejam elas destinadas a fins residenciais ou não-residenciais.

§2º Nos casos previstos no § 1º deste artigo, a alienação independerá de processo licitatório prévio nas seguintes hipóteses:

I - no caso de destinação para fins de execução de programas habitacionais, nos termos previstos no artigo 76, inciso I, alínea “P”, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

II - no caso de alienação em favor do concessionário que figure como parte em contrato de concessão do serviço de locação social, conforme previsão em edital de licitação correlato;

III - no caso de outorga em favor do concessionário que figure como parte em contrato de concessão do serviço de locação social, do direito de explorar economicamente e perceber os frutos de locação ou alienação de bens de titularidade pública, conforme previsão em edital de licitação correlato.

Art. 6º No âmbito dos contratos de concessão do serviço de locação social de que trata esta Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e outorgar ao concessionário o direito real de uso dos seguintes imóveis, com vigência limitada ao prazo de vigência do contrato concessório:

I - o imóvel situado na Avenida Dantas Barreto, nº 1080, e terreno adjacente, no bairro São José, identificado pelo DSQFL 11.565.515.020.222;

II - o imóvel situado na Rua do Riachuelo, nº 135, no bairro Boa Vista, identificado pelo DSQFL 11.560.155.010.226;

III - o imóvel situado na Rua da Saudade, nº 130, no bairro Boa Vista, sendo identificado pelo DSQFL 11.560.155.040.190;

IV - o imóvel situado na Rua Siqueira Campos, nº 304, no bairro Santo Antônio, de identificado pelo DSQFL 11.565.055.030.030.





Art. 7º Na hipótese de remembramento dos imóveis situados na Rua da Saudade, nº 130, no bairro Boa Vista, identificado pelo DSQFL 11.560.155.040.190, e na Rua do Riachuelo, nº 135, no bairro Boa Vista, identificado pelo DSQFL 11.560.155.010.226, visando a implementação de empreendimento de locação social, incidirá sobre o lote resultante o coeficiente de aproveitamento menos restritivo entre aqueles aplicáveis aos lotes originais.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal adotará as medidas necessárias para otimizar o processo de análise dos pedidos de requalificação e/ou *retrofit* de edificações a serem destinadas ao serviço de locação social disciplinado por esta Lei.

§1º Para fins deste artigo, considera-se requalificação e/ou *retrofit* a intervenção em edificação existente há mais de 10 (dez) anos, visando a sua recuperação, adequação e modernização de seus sistemas prediais e operacionais, que poderá incluir:

I - a preservação ou alteração de uso da edificação;

II - a preservação ou alteração da área construída internamente à edificação original;

III - a demolição parcial da edificação existente.

§2º Com a finalidade de otimizar o processo de análise dos pedidos de requalificação e/ou *retrofit* previstos neste artigo:

I - os órgãos municipais competentes deverão assegurar tramitação prioritária dos processos administrativos que tratem do assunto.

Art. 9º As despesas decorrentes desta lei correrão por conta das rubricas orçamentárias próprias do Município, que serão suplementadas, se necessário.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Recife, 17 de NOVEMBRO de 2023.

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS
Prefeito do Recife

