

Of. nº 1625/GP.

Paço dos Açorianos, 17 de dezembro de 2007.

Senhora Presidenta:

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Colenda Câmara, o presente Projeto de Lei que “institui o bônus-moradia para a execução do Programa Integrado Socioambiental - PISA, e dá outras providências”.

A criação do bônus-moradia deu-se pela necessidade de criação de alternativas que viabilizassem o reassentamento das famílias que se encontram localizadas no traçado do projeto de implantação do Programa Integrado Socioambiental - PISA.

A implantação do Programa Integrado Socioambiental - PISA provocará na Região do Arroio Cavalhada, Bairro Cristal, a execução de Plano de Reassentamento Involuntário de População e Atividades Econômicas e, conseqüentemente, o reassentamento de 1.680 (mil seiscientos e oitenta) famílias, as quais são ocupantes da área de risco que deverá ser liberada para a execução do traçado de obras de saneamento básico do Arroio Cavalhada. Como resultado das importantes obras do PISA as famílias serão beneficiadas pela política habitacional e social e poderão optar pelo reassentamento tradicional realizado até hoje pelo Município de Porto Alegre, através do Departamento Municipal de Habitação - DEMHAB, ou optar pelo bônus-moradia.

O bônus-moradia é alternativa inovadora na política pública de acesso à moradia, trazendo a nova figura da “compra assistida”, servindo para indenizar as benfeitorias dos ocupantes atuais das áreas que serão liberadas e adquirir a nova propriedade escolhida pela própria família para o seu reassentamento.

O projeto em análise foi confeccionado por grupo formado pelos especialistas da área de Domínio Público e Meio Ambiente da Procuradoria-Geral do Município - PGM, conjuntamente com o grupo técnico de assessoramento e de coordenação do PISA e da Secretaria de Gestão e Acompanhamento Estratégico - SMGAE, imbuído da tarefa de avaliar alternativas possíveis, inovar e definir soluções para o reassentamento das famílias atingidas pelas modificações resultantes do impacto da implantação do PISA.

A Sua Excelência, a Vereadora Maria Celeste,
Presidenta da Câmara Municipal de Porto Alegre.

O cálculo da faixa de valor do bônus-moradia foi realizado mediante exaustivo estudo de mercado realizado pela gerência do PISA. Tal estudo considerou em sua pesquisa imóveis com valor máximo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) localizados em diversos bairros da cidade. A coleta de dados deu-se entre 01/09/06 e 16/02/07 e analisou a oferta para venda de 552 (quinhentos e cinquenta e dois) imóveis, conforme anúncios de classificados de jornais, imobiliárias e pesquisa de campo para identificação de imóveis à venda nos bairros Partenon, Glória, Vila Nova, Agronomia, Hípica, Lomba do Pinheiro, Morro Santa Tereza, Cristal, Camaquã, Medianeira, Jardim do Salso, Restinga, Espírito Santo, Cavalhada e no Município de Viamão. Restou concluído no mencionado estudo a existência de moradias de bom padrão na faixa de valor ofertada para o bônus-moradia, outrossim, o bônus-moradia permitirá o imediato reassentamento da família na malha urbana já existente, além de promover a inclusão (reinclusão) social.

Importante dizer que o valor máximo destinado ao bônus-moradia é equivalente ao valor médio normalmente necessário ao DEMHAB para construção das unidades habitacionais oferecidas à população, *verbi gratia*, as unidades oferecidas no Programa Integrado Entrada da Cidade - PIEC/GESTÃO.

O bônus-moradia indenizará as benfeitorias existentes em cada habitação até a data estabelecida no texto legal proposto, beneficiando cada uma das famílias atingidas e somente poderá ser utilizado para a aquisição de imóveis residenciais novos ou usados, auxiliando assim, definitivamente, as famílias que tenham comprovado a propriedade ou posse do imóvel atingido pelas intervenções do PISA.

Cada benfeitoria avaliada obterá um bônus-moradia com valor determinado, do qual poderá dispor, através do Município, para efetuar a compra de imóvel que servirá como residência da família cadastrada naquela unidade habitacional. Desta forma, após a transação de compra e venda realizada entre a Administração Pública Municipal-adquirente e o proprietário-vendedor do imóvel escolhido, haverá a transferência de titularidade desse bem para a família contemplada.

Há, ainda, preocupação da Administração Pública Municipal com a manutenção posterior das habitações adquiridas pelas famílias mediante o uso do bônus-moradia. Com base nessa preocupação, foi colocado dispositivo neste Projeto de Lei (art. 9º) que obriga a assinatura pelos beneficiados de Termo de Compromisso e Recebimento do Bônus-Moradia-TCR, pelo qual ficarão obrigados a utilizarem o imóvel para sua moradia pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e assumirão o compromisso de não transferir o imóvel para terceiros sem a anuência do Município (art. 9º, § 2º). Na mesma senda,

o § 2º do art. 5º deste Projeto de Lei estabelece que a família contemplada pelo bônus-moradia, já cadastrada pelo PISA, não poderá mais ser incluída nos programas habitacionais do DEMHAB.

Assim, a aprovação deste Projeto de Lei é de grande valia para a cidade de Porto Alegre, na medida que possibilita a implantação de nova alternativa para a política pública de acesso à moradia, trazendo a figura do bônus-moradia como nova forma de solucionar a séria questão da demanda de moradias qualificadas para a população de baixa renda e impactos sociais oriundos da implantação deste Programa, além de permitir à Administração Pública Municipal iniciar imediatamente a execução das obras do Programa Integrado Socioambiental - PISA.

Certos de estarmos propondo uma matéria exaustivamente estudada e contendo uma inovação na cultura administrativa de nosso País, ficamos com a expectativa de que o Projeto de Lei ora proposto seja examinado e aprovado por essa Colenda Câmara, renovo votos de estima e consideração.

José Fogaça,
Prefeito.

PROJETO DE LEI

Institui o bônus-moradia para a execução do Programa Integrado Socioambiental - PISA, e dá outras providências.

Art. 1º Institui o bônus-moradia para indenização e reassentamento das famílias ocupantes das áreas de risco que deverão ser liberadas para a execução do traçado das obras de saneamento básico do Arroio Cavalhada, que integram o Programa Integrado Socioambiental do Município de Porto Alegre, conforme delimitação constante no Anexo Único desta Lei.

Art. 2º O bônus-moradia destina-se às famílias moradoras das áreas descritas no Anexo Único desta Lei, cadastradas até a data de 31 de dezembro de 2007, que não tiveram sua moradia permutada ou indenizada por outra quando da implementação do Programa Integrado Socioambiental - PISA.

§ 1º O valor do bônus-moradia indenizará as benfeitorias existentes em cada habitação até a data de 31 de dezembro de 2007, conforme laudo de avaliação a ser feito pelo órgão municipal competente.

§ 2º O pagamento do bônus-moradia beneficiará apenas um membro de cada unidade familiar até o valor máximo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondentes a 17.987,2290 (dezessete mil, novecentos e oitenta e sete vírgula vinte e dois noventa) Unidades Fazendárias Municipais - UFM's.

§ 3º O valor máximo do bônus-moradia, definido pelo § 2º deste artigo, poderá ser atualizado monetariamente pela variação do Custo Unitário Básico da Construção Civil-CUB, após decorridos doze meses de sua criação.

Art. 3º O bônus-moradia somente poderá ser utilizado para aquisição de imóveis residenciais novos ou usados, desde que situados fora de áreas de risco ou de preservação, em boas condições de conservação e adequados ao uso, devendo ser demonstrada a

propriedade ou a posse do imóvel a ser adquirido, bem como de que está desembaraçado de quaisquer ônus.

Parágrafo único. Todo imóvel a ser adquirido pela Administração Pública Municipal com a utilização de bônus-moradia, em razão de reassentamento necessário ao Programa Integrado Socioambiental - PISA, deverá ser avaliado pelo Escritório de Gestão Participativa (EGP/PISA), conforme previsto no Plano de Reassentamento Involuntário de População e Atividades Econômicas.

Art. 4º O bônus-moradia será concedido somente nos casos de comprovada regularidade da propriedade ou posse da moradia existente na área descrita no Anexo Único desta Lei, devendo ser apresentado no mínimo dois dos seguintes comprovantes de pagamento:

- a) IPTU;
- b) Água;
- c) Energia;
- d) Telefone Fixo.

Art. 5º Será permitida a utilização do bônus-moradia para a aquisição de imóvel de valor superior, hipótese em que a família será única e exclusiva responsável pelo pagamento da diferença.

§ 1º Caso o valor do imóvel adquirido para reassentamento da família seja inferior ao valor máximo atribuído ao bônus-moradia, correspondente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), não gerará direito à família de receber qualquer crédito relativo a esta diferença.

§ 2º A família contemplada com bônus-moradia não poderá mais ser incluída nos programas habitacionais do DEMHAB.

Art. 6º As condições de habitabilidade do imóvel serão atestadas pelos técnicos municipais, aos quais competirá proceder a avaliação.

Art. 7º O pagamento do bônus-moradia será efetuado diretamente ao dono do imóvel adquirido, mediante emissão de cheque administrativo ou depósito bancário, após a assinatura do Termo de Compromisso e Recebimento do Bônus-Moradia - TCR.

Art. 8º A família beneficiada com bônus-moradia terá o prazo de 15 (quinze) dias para desocupar a habitação junto à área de risco e transferir-se para imóvel adquirido, sob pena de desfazimento do negócio e perda do direito ao bônus-moradia.

Art. 9º O representante da unidade familiar firmará com o Município de Porto Alegre um Termo de Compromisso, Quitação e Recebimento do Bônus-Moradia-TCR.

§ 1º No Termo de Compromisso, Quitação e Recebimento do Bônus-Moradia-TCR constará o encargo do(s) beneficiado(s) de permanecer(em) no imóvel adquirido pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, a partir da data de assinatura do Termo; além do instrumento de quitação pelo Poder Público das benfeitorias existentes no antigo imóvel do beneficiado e a formalização de recebimento do imóvel adquirido mediante a utilização do bônus-moradia.

§ 2º Em decorrência da assinatura do Termo de Compromisso, Quitação e Recebimento do Bônus-Moradia-TCR o beneficiário não poderá transferir o imóvel a terceiros, sem anuência do Município de Porto Alegre, pelo prazo de 05 (cinco) anos, sob pena de reverter o imóvel ao domínio público para inclusão nos programas habitacionais municipais.

Art. 10. As despesas decorrentes da execução desta Lei, incluindo-se as despesas cartorárias e registras, correrão das dotações próprias consignadas no orçamento do Poder Executivo para a realização do Programa Integrado Socioambiental - PISA.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

José Fogaça,
Prefeito.