

**EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMÁTICA – IPLANRIO**

**INSTITUTO FUNDAÇÃO JOÃO GOULART – FJG**  
**COORDENADORIA DO PROGRAMA DE CAPACITAÇÃO EM GESTÃO – CPCG**

**PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DE LIDERANÇAS – PDL**  
**PROJETO FINAL – TURMA 2**

**IMÓVEL SOCIAL**

**Rio de Janeiro**  
**Dezembro, 2020**

**EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMÁTICA – IPLANRIO**

**INSTITUTO FUNDAÇÃO JOÃO GOULART – FJG  
COORDENADORIA DO PROGRAMA DE CAPACITAÇÃO EM GESTÃO – CPCG**

**PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DE LIDERANÇAS – PDL  
PROJETO FINAL – TURMA 2**

**IMÓVEL SOCIAL**

Trabalho orientado pelo Prof. Vinícius de Oliveira, especialmente elaborado como Projeto Final para a obtenção do certificado de conclusão do Programa de Desenvolvimento de Liderança – PDL da IPLANRIO.

**Trabalho elaborado por:  
Antônio José Pinheiro de Melo, matrícula 45/622.620-6  
Bruna Souza Oliveira, matrícula 45/622.697-8  
Elaine Figueiredo da Silva, matrícula 45/622.449-0  
Fábio Barbosa Ribeiro Gomes, matrícula 40/621.038-7  
Leonardo Faccini da Graça, matrícula 45/621.685-7  
Marcia Pereira Fontes, matrícula 45/622.630-9**

**Rio de Janeiro  
Dezembro, 2020**

## DEDICATÓRIA

Dedicamos este trabalho às nossas famílias pelo apoio e pelo tempo que nos concederam para que pudéssemos realizar essa capacitação, renunciando à nossa presença nesse momento especialmente difícil função da pandemia de COVID-19.

## AGRADECIMENTOS

Agradecemos a Diretoria da IPLANRIO pela oportunidade em participar do Programa de Desenvolvimento de Liderança (PDL), que nos permitiu adquirir novos conhecimentos, que ampliaram e consolidaram nossa visão de gestão e liderança.

Agradecemos ao nosso orientador Vinícius de Oliveira, da Fundação João Goulart (FJG), sempre pronto a ouvir e indicar novos caminhos a serem analisados para enriquecer o trabalho e ao nosso “padrinho”, Victor Zajdhaft, que comprou a ideia do projeto e seguiu junto conosco na consolidação do tema do trabalho, contribuindo e ajudando a torná-lo mais consistente.

Agradecemos aos profissionais Claudia Dantas e Verônica Cristina da SMIHC, Antonio Alexandre, João Peçanha, Cynthia Leituga e Marcelo Castilho da IPLANRIO, Vitoria Vellozo da CVL e Luis Fernando Valverde do IPP.

Agradecimento especial a Bárbara Nascimento, da FJG, que foi nossa “fada madrinha”, nos conduzindo pela capacitação e no desenvolvimento do projeto final, sempre atenta, solícita e disponível, nos acolhendo e apoiando.

## RESUMO

Considerando o déficit habitacional na cidade do Rio de Janeiro, as condições de moradias precárias (coabitações, sem esgoto, sem água, etc.), a lista de espera por moradia nos programas Minha Casa, Minha Vida e Aluguel Social, o número crescente de moradores de rua agravado pela pandemia de COVID-19, o Plano de Desenvolvimento Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro em fase final de elaboração, a Lei Federal nº 11.124 de 16/06/2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e a Lei Complementar Municipal nº 201 de 29/05/2019, que regulamenta o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para a Cidade do Rio de Janeiro, foi elaborado o projeto **Imóvel Social**, visando implantar o Programa de Locação Social no Município para oferecer moradia, na modalidade de locação social, como mais um serviço prestado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro aos moradores de menor renda da cidade, tendo como contrapartida a revitalização de áreas urbanas (vazios urbanos), a promoção de atividades econômicas e a melhoria das condições urbanas dessas áreas, aumentando os postos de trabalho e a arrecadação para o Município.

## **SUMÁRIO**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
1.1. OBJETIVOS	12
1.1.1. Objetivo Estratégico	12
1.1.2. Benefício para o Cidadão	13
1.1.3. Benefício para a Prefeitura	13
1.1.4. Benefício para a IPLANRIO	13
<b>2. METODOLOGIA</b>	<b>14</b>
<b>3. BENCHMARKING BRASIL E EXTERIOR</b>	<b>15</b>
3.1. NO BRASIL	15
3.2. NO EXTERIOR	15
<b>4. PROPOSTA</b>	<b>17</b>
4.1. PRINCIPAIS EIXOS DO PROGRAMA	19
4.2. ENVOLVIDOS	21
4.2.1. Beneficiário	21
4.2.2. Imóveis	23
4.2.3. Requisitos Mínimos do Imóvel para Participar do Programa	24
4.2.4. Requisitos Complementares para Inscrição no Programa	25
4.3. PROPRIETÁRIOS	25
4.3.1. Tipos de Proprietários	25
4.4. CONSTRUTORAS E SEGURADORAS	28
4.4.1. Construtoras	28
4.4.2. Seguradoras	30
4.5. SISTEMA SIHAB	30
4.5.1. Informações Técnicas	30
<b>5. PLATAFORMA TECNOLÓGICA</b>	<b>32</b>
5.1. PLATAFORMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	32
5.1.1. Investimento	33
5.1.2. Modelo CANVAS para Plataforma de Interesse Social	33
5.1.3. Detalhamento da Proposta de Valor (Principais Funcionalidades)	35
5.2. ESTIMATIVA DE TAMANHO DA PLATAFORMA DE INTERESSE SOCIAL	36
<b>6. METAS E ESTIMATIVAS</b>	<b>37</b>

6.1.	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES	37
6.1.1.	Investimento com a Locação Social em Imóveis Particulares	39
6.2.	DADOS DAS ESTIMATIVAS	40
<b>7.</b>	<b>GESTÃO DO PROGRAMA</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>42</b>
8.1.	CONCLUSÃO	42
8.2.	RECOMENDAÇÕES	44
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>46</b>
	<b>ANEXOS</b>	<b>48</b>
	ANEXO A – INICIATIVAS DE LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL	48
	ANEXO B – SISTEMA SIHAB – TELAS DO SISTEMA	54

## **LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 – Domicílios Não Ocupados na Cidade do Rio de Janeiro	18
Figura 2 – Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro	19
Figura 3 – Proposta de Locação Social para Cidade do Rio de Janeiro	20
Figura 4 – CANVAS Para a Plataforma	34
Figura 5 – Domicílios Não Ocupados por Espécie na Cidade do Rio de Janeiro	37
Figura 6 – Matriz de Responsabilidades	41



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Agentes, Contrapartida e Resultados	16
Tabela 2 – Pontos de Função da Plataforma	36
Tabela 3 – Unidade de Serviço Técnico para BI	36
Tabela 4 – Estimativas de Investimento em Locação Social – Memória de Cálculo	39

## LISTA DE ABREVIações E SIGLAS

AP	Áreas de Planejamento
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FJP	Fundação João Pinheiro
GTIS-7	Gerência Técnica de Informática Setorial 7
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPLANRIO	Empresa Municipal de Informática
IPP	Instituto Pereira Passos
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI	Imposto sobre a transmissão de bens imóveis
PCRJ	Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
PDS	Plano de Desenvolvimento Sustentável
PF	Ponto de Função
PMHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPP	Parceria Público Privada
RA	Região Administrativa
SISCOB	Sistema de Acompanhamento e Controle de Obras e Serviços de Engenharia
SIHAB	Sistema de Informação de Demandas Habitacionais
SM	Salário-Mínimo
SMASDH	Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos
SMDEI	Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Emprego e Inovação
SME	Secretaria Municipal de Educação
SMIHC	Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Conservação
SMS	Secretaria Municipal de Saúde
SMU	Secretaria Municipal de Urbanismo
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SUS	Sistema Único de Saúde
UN-Habitat	Programa de Assentamentos Humanos das Nações Unidas
UST	Unidade de Serviço Técnico

## 1. INTRODUÇÃO

Dentre os desafios das grandes cidades está o de oferecer moradia de qualidade aos seus cidadãos. Apesar dos esforços dos governos no planejamento e execução de ações de desenvolvimento das cidades, o movimento migratório da população, em busca de melhores condições de vida e novas oportunidades, acaba gerando efeito inverso, colocando indivíduos e famílias em condição de submoradias. Aliado à incapacidade do mercado em absorver tantos trabalhadores, mais pessoas são empurradas para uma situação de vulnerabilidade. Isso agrava o quadro geral e cria um cenário de constante e crescente degradação não apenas para o indivíduo como também para famílias e para a cidade.

O Município tem um expressivo déficit habitacional na Cidade de mais de 400.000 domicílios<sup>23</sup>, considerado nesse total, imóveis com condições inadequadas de habitabilidade (domicílios precários - improvisados e rústicos - coabitação - cortiços e famílias conviventes, sem infraestrutura - água, esgoto, eletricidade e coleta de lixo - sem banheiro, ônus excessivo de aluguel entre outras condições).

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) indica que o Rio de Janeiro é a cidade com maior percentual da população vivendo em favelas (22,03%), i.e., mais de 1,3 milhão de pessoas, representando quase um terço da população da cidade, somando a esse total 15.000 pessoas em situação de rua de acordo com o levantamento, realizado no início de 2020 pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro.

Uma questão também relevante que demandou pesquisadevido a confusão comum entre os termos **Aluguel Social** e **Locação Social** foi esclarecida no *blog* Jusbrasil<sup>10</sup> pela advogada Mariana Gonçalves para o primeiro termo e no trabalho<sup>2</sup> para o segundo.

“Instituída em 1993, a Lei 8.742 regula o Aluguel Social, bem como o Decreto 6.307/07 que trata dos serviços prestados aos cidadãos e famílias em caso de vulnerabilidade temporária e calamidade pública, sendo regulado também por leis municipais de diversos estados como São Paulo, Santa Catarina, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul tendo como finalidade fundamental o fornecimento de ajuda financeira para o pagamento de aluguel de imóvel residencial a famílias, que tem uma finalidade EMERGENCIAL E TEMPORÁRIA.”<sup>10</sup>

“Locação Social consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou “aluguel”. Estes pagamentos podem ser ou não subsidiados, de maneira direta (orçamento) ou indireta (contribuições e diferentes taxas cobradas em um parque locatício com tipologias diversas), sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. A Locação Social refere-se a um serviço de moradia, ofertado a beneficiários finais, sendo necessária a definição do público-alvo para a configuração exata tanto dos benefícios/serviços, quanto dos subsídios que os assegurem.”<sup>2</sup>

Diante disso e a partir dos fatores descritos a seguir, que foram determinantes na elaboração dessa proposta, foi confeccionado o Programa de Locação Social para a Cidade do Rio de Janeiro tendo como base:

- Conformidade com a Emenda Constitucional nº 26 de 2000, que estabelece: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados”.
- Lei Federal nº 11.124 de 16/06/2005, Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e da Lei Complementar Municipal nº 201 de 29/05/2019, Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para a Cidade do Rio de Janeiro, com os respectivos Fundos de Financiamento;
- Plano de Desenvolvimento Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro. Objetivo 11 - Meta 11.1 “até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas”;
- Mais de 150.000 pessoas/famílias, que aguardam atendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida;
- Aproximadamente 40.000 solicitantes na fila do Programa Aluguel Social;
- Sistema de Informação de Demandas Habitacionais (SIHAB), que dá sustentação aos programas Minha Casa Minha Vida e Aluguel Social.

## 1.1. OBJETIVOS

### 1.1.1. Objetivo Estratégico

Essa proposta objetiva minimizar o déficit habitacional na cidade e promover moradia digna para os segmentos mais carentes da população através da locação social de imóveis públicos e privados.

### 1.1.2. Benefício para o Cidadão

Disponer de moradia digna sem comprometer parte significativa da renda familiar.

### 1.1.3. Benefício para a Prefeitura

- Ampliar as ações necessárias para assegurar os direitos fundamentais dos indivíduos, fortalecendo 4(quatro) vetores sociais básicos:
  - Alimentação (programa Cartão Família Carioca);
  - Saúde (saúde pública);
  - Educação (educação básica);
  - Moradia (programa para aquisição de imóvel - Minha Casa, Minha Vida; programa de auxílio temporário à moradia - Aluguel Social e programa de locação de moradia - Programa de Locação Social).
- Atender a população carente da cidade proporcionando moradia, na condição de locação social e com isso reduzir:
  - Déficit habitacional;
  - Quantidade de pessoas residindo em domicílios inadequados;
  - Quantidade de pessoas em situação de rua;
  - Demanda aos serviços públicos de saúde.
- Aumentar a atividade econômica nas regiões a serem revitalizadas a partir da implantação da locação social e, como consequência, a arrecadação tributária.

### 1.1.4. Benefício para a IPLANRIO

Fortalecer a capacidade institucional da Prefeitura de responder as necessidades da população.

### 1.1.5 Objetivo Específico

Implantar o Programa de Locação Social na Cidade, suportado por Plataforma Tecnológica.

## 2. METODOLOGIA

Foram realizadas pesquisas na *internet* sobre a situação habitacional na cidade, sobre iniciativas de locação social no Brasil e no exterior e sobre a situação socioeconômica da população do Rio de Janeiro.

Os principais *sites* consultados foram o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e centros de pesquisa, estudos e/ou fomento como a Fundação João Pinheiro (FJP), o Instituto Pereira Passos (IPP), a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ), o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o Programa de Desenvolvimento das Nações Unidas (PNUD) e o Programa de Assentamentos Humanos das Nações Unidas (UN-Habitat).

A partir de entrevistas de profissionais da Secretaria Municipal de Infraestrutura Habitação e Conservação (SMIHC), que gerenciam, coordenam e participam dos programas habitacionais do município, como o Minha Casa Minha Vida, o Aluguel Social e Territórios Sociais, foi possível obter informações sobre as ações e processos de trabalho da prefeitura, nas questões habitacionais do município.

Entrevistar os profissionais da IPLANRIO/PRE/DPN/GTIS-7, responsáveis pelo Sistema SIHAB, que dá sustentação tecnológica aos programas da SMIHC, complementou o entendimento da necessidade de dispor de uma ferramenta tecnológica, que viabilize o programa, sua gestão, acompanhando todas as demandas de habitação na cidade de forma ágil e transparente.

A consolidação das pesquisas permitiu a elaboração do *benchmarking* e a confecção desta proposta.

### 3. BENCHMARKING BRASIL E EXTERIOR

#### 3.1. NO BRASIL

Foram identificadas iniciativas de locação social nas cidades de Belo Horizonte, Guarulhos, Fortaleza, Curitiba e São Paulo sendo importante ressaltar que algumas incluem a oferta de imóveis públicos e particulares na locação. Detalhamento das iniciativas das quatro primeiras cidades consta no **Anexo A – Iniciativas de Locação Social no Brasil**.

A iniciativa de São Paulo teve a sua implantação no início de 2002. No período de 2004 a 2014 foram entregues 6 empreendimentos para locação social, sendo 3 construções e 3 reformas, totalizando 903 unidades habitacionais para locação social<sup>18</sup>.

Os recursos financeiros utilizados para esses empreendimentos foram provenientes do município de São Paulo e do Banco Interamericano de Investimento (BID), este último apenas até 2006. O programa está vigente na cidade de São Paulo e estão em tramitação várias propostas de melhoria e ampliação<sup>18</sup>.

#### 3.2. NO EXTERIOR

A locação social representa uma alternativa de provisão habitacional consolidada presente em diversas cidades do mundo, principalmente nos países europeus e nos Estados Unidos. Ela foi um fator chave para o combate ao déficit habitacional no pós-guerra quando, diversos países optaram pela construção e aluguel a baixo custo como uma das medidas de política pública habitacional<sup>2</sup>.

Como a França é o “berço” desse modelo habitacional e se destaca na locação social pela sua rica experiência, que perdura até os dias atuais e como a Inglaterra seguiu de perto esse modelo francês com adaptações à sua realidade conforme descrito na Error! Reference source not found. a seguir, indicando as condições e avaliação da experiência desses dois países<sup>15</sup>.

**Tabela 1 – Agentes, Contrapartida e Resultados**

Agente regulador	Estado
Agente financiador	Bancos públicos/ Estado
Pontos Positivos	Diferentes incentivos econômicos aos beneficiários: ✓ Valores de aluguel inferiores ao de mercado;
	✓ Subsídios diferenciados de acordo com o tipo de habitação e a renda dos beneficiários a serem atendidos;
	✓ Tempo ilimitado no imóvel, desde que cumpram com os pré-requisitos de renda;
	✓ Facilidade na mudança do local ou tipo da moradia, dependendo da necessidade do usuário por um imóvel maior/menor ou mais perto/ longe do trabalho.
Contrapartida dos agentes construtor e/ou gestor	✓ Garantir uma porcentagem mínima de unidades habitacionais construídas a serem destinadas para a habitação social.
	✓ Presença do mix social nos empreendimentos habitacionais e no território;
	✓ Obrigação de manutenção e gestão dos imóveis, desonerando o Estado de um grande contingente de funcionários para a construção e gestão dos Programas de Locação Social.
	✓ Utilização de imóveis públicos e privados - Permite a utilização de imóveis já disponíveis na cidade, tanto públicos quanto privados.
Resultado da Avaliação desses Programas	✓ Locação social tem gerado um atendimento do déficit habitacional de forma mais rápida e contínua do que o provimento de moradia por meio da casa própria, com redução de custos operacionais e de construção para o Estado, dialogando com o estoque privado de imóveis ociosos.
	✓ Provimento da habitação com todas as funções realizadas pelo Estado foi abandonado em todas as localidades estudadas devido à necessidade de uma grande estrutura para a sua gestão e manutenção, bem como pela sua morosidade e falta de condições de tomadas de decisões rápidas.



#### 4. PROPOSTA

Considerando que o acesso a sistemas de saúde e educação básica melhorou nos últimos 20 anos, mas a desigualdade na distribuição de riquezas persiste no Brasil (PNUD, 2020), gerando um déficit habitacional significativo, que está alicerçado no ideário da casa própria, como maneira exclusiva de se garantir o acesso à moradia e que a Locação Social tem se mostrado como uma alternativa habitacional em diversas cidades do mundo, essa proposta objetiva minimizar o déficit habitacional e garantir moradia digna a população, a partir da implantação do Programa de Locação Social na Cidade do Rio de Janeiro como um serviço prestado pela prefeitura à população.

Os resultados das experiências da França e da Inglaterra mostram a locação social não com caráter temporário, mas como uma opção de moradia em si. Nesses países a locação social possibilita que a população de menor renda tenha moradia sem que tenha a propriedade da mesma.

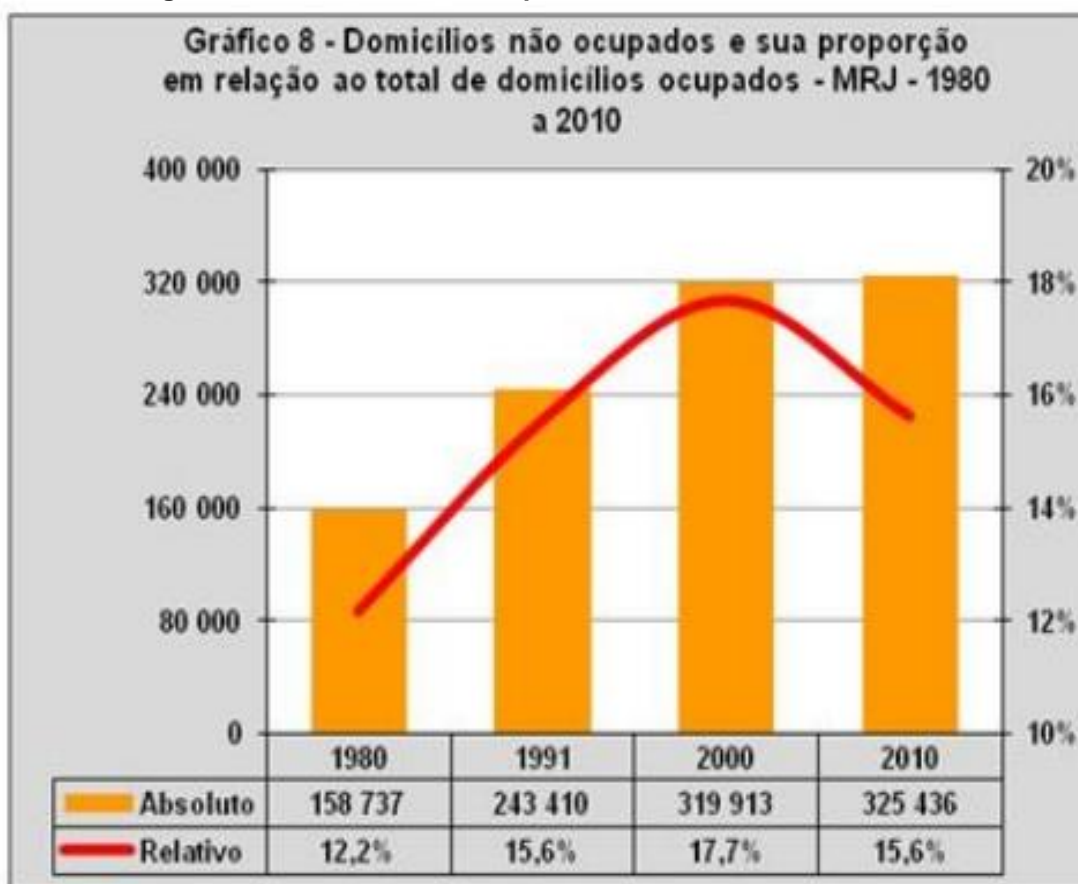
Pautado na cidadania, na dignidade da pessoa humana e nos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, princípios fundamentais estabelecidos na Constituição, foi elaborado o projeto **Imóvel Social**, se beneficiando de Leis Federais e Municipais, ampliando as iniciativas existentes na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

A proposta recomenda a Locação Social como uma alternativa de moradia, assumindo a locação em caráter permanente, não pressupondo a transferência de propriedade e pretendendo ser um serviço público, como os já prestados como o auxílio à alimentação, o Sistema Único de Saúde (SUS) e a educação pública.

O Programa foi estruturado considerando:

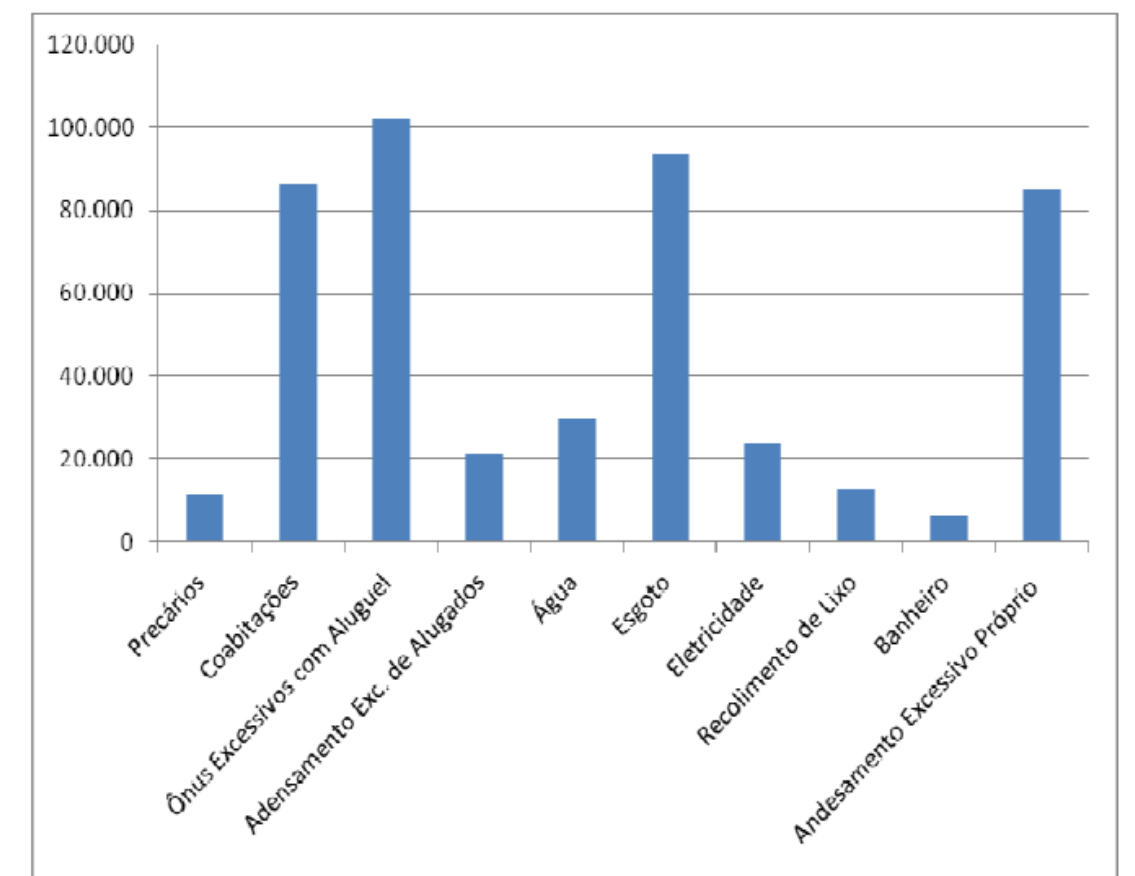
1. A quantidade de imóveis não ocupados na cidade<sup>20, 22</sup> e indica número expressivo de domicílios residenciais não ocupados (fechados/uso ocasional/vagos), somando 15,6% “do universo global dos domicílios da cidade”. A **Figura 1**<sup>22</sup> mostra o total de imóveis não ocupados.

Figura 1 – Domicílios Não Ocupados na Cidade do Rio de Janeiro



2. As necessidades habitacionais no Rio de Janeiro<sup>23</sup> **Figura 2**;
3. Os vazios urbanos existentes<sup>16, 17, 22</sup>.
4. A quantidade de imóveis públicos vazios no Município<sup>19</sup> menciona que só na II RA (Centro da Cidade) “Com metade da área dos terrenos vazios detectados, assentariamos uma população igual à que hoje reside no centro da cidade. É oportuno lembrar que o governo detém 56,3% desses vazios conforme o nosso levantamento.”

Figura 2 – Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro

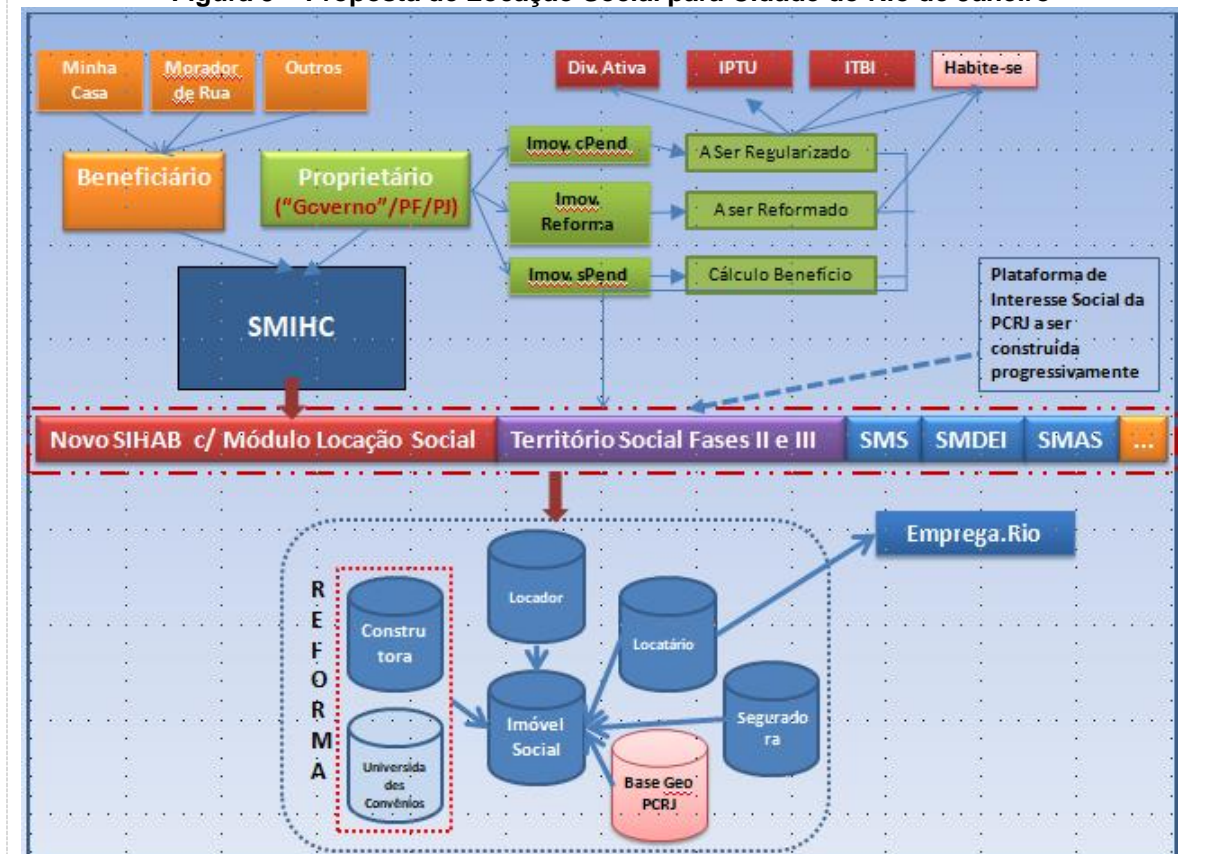


#### 4.1. PRINCIPAIS EIXOS DO PROGRAMA

A proposta foi estruturada em dois eixos principais, que são os **Envolvidos** e a **Infraestrutura Tecnológica**, conforme indicado a seguir e mostrado na Error! Reference source not found..

- Eixo 1 - Envolvidos
  - Beneficiários;
  - Proprietários / Imóveis;
  - Construtoras e Universidades;
  - Seguradoras;
  - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ).
- Eixo 2 - Plataforma Tecnológica

Figura 3 – Proposta de Locação Social para Cidade do Rio de Janeiro



A previsão é que a demanda pela locação social será expressiva considerando o déficit habitacional na Cidade, as filas de espera nos Programas Aluguel Social Minha Casa, Minha Vida, acrescida pela estimativa de pessoas em situação de rua, aproximadamente 15.000 pessoas e de outros segmentos da população, como os trabalhadores informais, que durante a pandemia de COVID-19 ficaram evidenciados. Desta forma a implantação do programa deverá ser feita de forma progressiva ao longo dos próximos anos, considerando:

- Participação de imóveis particulares, usando como referência a quantidade de imóveis não ocupados na Cidade;
- Pagamento da locação dos imóveis particulares feitos a partir de contrato celebrado entre a Prefeitura e os proprietários desses imóveis;
- Envolvimento de seguradoras nos contratos de locação dos imóveis particulares, para garantir o estado de conservação dos mesmos e aumentar a motivação dos proprietários em disponibilizar seus imóveis para locação social;

- Envolvimento de construtoras, que serão responsáveis pelas reformas, principalmente dos imóveis públicos;
- Contratação das construtoras:
  - **Imóveis públicos**-Seleção se dará a partir de contrato de Parceria Público Privada (PPP);
  - **Imóveis particulares**- Seleção através de licitação pública.

As duas formas de contratação terão suas especificidades definidas nos respectivos editais de licitação.

Acompanhamento dos beneficiários pelos Órgãos da PCRJ de forma a inseri-los nos programas existentes no Município, como por exemplo as ações das Secretarias Municipais de Educação (filhos matriculados na escola), de Saúde (carteira de vacinação dos filhos), de Assistência Social, de Trabalho (verificando a possibilidade de encaminhamento para trabalho remunerado ou para capacitação), entre outros.

O envolvimento de cada participante no Programa está detalhado nos itens a seguir.

## 4.2. ENVOLVIDOS

### 4.2.1. Beneficiário

Em 2007 a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) estimou que 5,4 milhões de pessoas gastavam mais de 30% da renda com o aluguel. Considerando que a parcela da população mais afetada pela crescente ausência de opções dignas de moradia tem renda familiar até três salários-mínimos, as faixas salariais do Programa foram estabelecidas para atendimento desse segmento.

#### 4.2.1.1. População de rua

A busca por solução para população que vive nas ruas é um desafio para os governos em todas as esferas, principalmente para o Município que lida com essa situação mais de perto. Exige diferentes esforços e ações na condução das políticas públicas para que essas pessoas saiam desta situação vulnerável e sejam novamente integradas a sociedade de forma sustentável.

A Secretaria Municipal de Assistencial Social, fez o primeiro levantamento qualificado dos moradores de rua, entre 2003 e 2005, localizando 1.682 pessoas nestas condições. Este resultado foi publicado em 2006.

Em janeiro desse ano, o então secretário municipal da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos (SMASDH) da Prefeitura do Rio, em entrevista ao *site* G1, divulgou que no período correspondente aos anos de 2013/2015, de acordo com o número de fichas preenchidas durante o ano pelas equipes de abordagem da Secretaria, os moradores de rua na Cidade haviam triplicado, de 5.580 para quase 15.000.

O levantamento denominado “Somos todos Cariocas” realizado em janeiro de 2018 pela SMASDH em parceria com o IPP, mostrou que havia 4.628 pessoas em situação de rua.

A SMASDH, o Conselho Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro e o IPP haviam programado o recenseamento de população em situação de rua, porém foi adiado para outubro de 2020 devido a pandemia de COVID-19.

Para o projeto Imóvel Social as pessoas em situação de rua serão indicadas pelos Órgãos competentes da Prefeitura do Rio, de forma a se beneficiarem do Programa e retornarem ao convívio da sociedade. Para isso a recomendação é que seja destinado um percentual fixo de unidades para locação social nos imóveis públicos.

#### 4.2.1.2. Faixas de renda

Serão atendidos os beneficiários de 2 (duas) faixas de renda:

- **Faixa 1** - Até 1,5 (um e meio) salário-mínimo de renda familiar;
- **Faixa 2** - Maior que 1,5 (um e meio) até o limite de 3 (três) salários-mínimos de renda familiar.

#### 4.2.1.3. Contrapartida

Está prevista a contrapartida financeira por parte dos beneficiários, que deverá ser proporcional à sua renda apenas para beneficiários com rendimento familiar

acima de 1,5 (um e meio) salários-mínimos. A contrapartida deverá de 10% do rendimento familiar.

Estarão isentos da contrapartida os beneficiários com renda familiar menor ou igual a 1,5 (um e meio) salário-mínimo, incluindo nesse grupo aqueles sem renda comprovada, com moradores de rua e profissionais autônomos.

Será mandatória a participação dos beneficiários das faixas 1 e 2 nos programas sociais da Prefeitura do Rio coordenados pela SMASDH, SMS, SME e SMDEI.

#### 4.2.2. Imóveis

Os imóveis poderão ser públicos ou privados conforme descrito a seguir.

Caso o imóvel inscrito seja comercial deverá ser indicada se existe a possibilidade de mudança de uso comercial para residencial.

##### 4.2.2.1. Imóveis públicos

Imóveis cujo direito real pertence ao Município ou a outro ente ou entidade Governamental (União ou Estado) poderão ser indicados para locação pelos entes federativos, seus beneficiários ou proprietários. No caso destes imóveis o governo já mantém a posse e gestão.

Esses imóveis deverão ser disponibilizados preferencialmente para locação da população em situação de rua e para os beneficiários com renda até 1,5 (um e meio) salário-mínimo.

##### 4.2.2.2. Imóveis de particulares

Estes imóveis podem ser subdivididos nas três categorias indicadas a seguir:

###### 4.2.2.2.1. *Imóveis disponíveis e sem pendências*

São aqueles que atendem aos requisitos mínimos, descritos no item **4.2.3** para inserção no programa.

#### 4.2.2.2.2. *Imóveis vagos com pendências junto a Prefeitura*

São aqueles com pendências relativas a pagamentos de taxas e/ou tributos, como IPTU, ITBI, inscritos na Dívida Ativa, entre outros. Para estes o poder público irá fornecer subsídios diretos e/ou indiretos, conforme descrito no item **4.3.1.2.2**, para sua regularização e participação no Programa de Locação Social.

#### 4.2.2.2.3. *Imóveis vagos que necessitam de reformas*

São aqueles que para a efetiva inserção no Programa deverão passar por reformas e melhorias em suas condições de habitação.

As melhorias serão executadas a partir da indicação da necessidade pelo proprietário, que deverá indicar o valor estimado da obra. Com essas informações será solicitada que a PCRJ autorize a reforma. Caso a solicitação seja aceita, a Prefeitura enviará para uma das Construtoras credenciadas (ganhadora do certame da qual a localização do imóvel faz parte/lote), que fará a vistoria e apresentará uma proposta da reforma, detalhando material, mão de obra, prazo e valor total da reforma, que será encaminhada para aprovação da Prefeitura.

A modalidade reforma de imóveis está coberta pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16/06/2005 e pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), Lei Municipal nº 4463 de 10/01/2007.

#### 4.2.3. Requisitos Mínimos do Imóvel para Participar do Programa

Serão considerados requisitos mínimos para o imóvel integrar o Programa:

- Residência de alvenaria, embolsada e pintada;
- Dispor de no mínimo sala, cozinha e banheiro individuais e no interior da residência;
- Dispor de instalações de água, luz elétrica e esgotamento sanitário;
- Imóvel de uso residencial;
- Localização geográfica em região com comércio e transporte público;
- Área formal da cidade (nas localizações indicadas pela Prefeitura).



- A Prefeitura a partir da identificação dos vazios urbanos indicará as áreas que serão prioritariamente atendidas pelo Programa.

#### 4.2.4. Requisitos Complementares para Inscrição no Programa

Para inscrição do imóvel serão necessárias as seguintes informações:

- Inscrição no IPTU;
- Tipo de imóvel: se habitação incompleta, casa isolada, casa geminada, apartamento, número de pavimentos, edificação unifamiliar ou multifamiliar;
- Localização (bairro, rua e número), inserção urbana, considerando, ao menos, o acesso aos meios de transporte público e a proximidade com comércio, serviços e equipamentos urbanos;
- Área dos cômodos;
- Área externa ou privativa, incluso quintal;
- Número de quartos;
- Número de banheiros;
- Acessibilidade interna, considerando a existência de elevador, rampa e escada;
- Aquecimento solar;
- Condições ambientais e de habitabilidade, ventilação, poluição e salubridade.

### 4.3. PROPRIETÁRIOS

#### 4.3.1. Tipos de Proprietários

Os proprietários podem ser:

- Órgão Público (Federal / Estadual / Municipal)
- Pessoa Jurídica
- Pessoa Física

#### 4.3.1.1. Órgão público (Federal / Estadual / Municipal)

No caso do Órgão Público, não sendo o Município do Rio de Janeiro, precederá um convênio do órgão com o Município. A prioridade de locação no imóvel público será preferencialmente o atendimento da população em situação de rua e as famílias constantes na fila do Aluguel Social.

Para viabilizar a utilização de imóveis públicos, que necessitem de reformas, será realizada Parceria Público Privada (PPP), prioritariamente nas áreas de vazios urbanos a serem indicadas pela PCRJ. A PPP será uma concessão durante o tempo a ser definido pela Prefeitura do Rio, que levará em conta o tempo necessário para o retorno financeiro do investidor. A PCRJ fará o contrato da reforma com a Construtora após a apresentação do projeto de reforma com a indicação do prazo e custos.

O Empreendedor que investir na reforma dos imóveis públicos terá direito, no período da concessão, de receber a contrapartida dos Beneficiários e, se aprovado pela Prefeitura, receber aluguel (valor cheio) de um percentual dos imóveis. A definição deste percentual será estabelecida pela PCRJ na contratação da parceria.

Os imóveis destinados para locação social em imóveis públicos deverão disponibilizar no mínimo 70% das unidades para os Beneficiários da Faixa 1 e o restante dos imóveis para os Beneficiários da Faixa 2.

#### 4.3.1.2. Pessoa física e jurídica

Os proprietários de imóveis particulares, que tiverem imóveis disponíveis para locação imediata farão um contrato com a Prefeitura e receberão o valor da locação estabelecido pelo Órgão competente da PCRJ e/ou poderão optar por receber benefícios, como por exemplo, desconto ou isenção de IPTU por determinado período ou a regularização da situação do imóvel junto à Prefeitura do Rio.

No caso de pessoa jurídica, recomendamos que seja limitado o número máximo de imóveis disponibilizados no Programa.

#### 4.3.1.2.1. *Locador com imóvel para locação imediata*

São proprietários de imóveis sem pendências ou necessidade de reformas. Será verificado se o imóvel atende às condições mínimas de habitação, localização e dimensões.

- **Contrato** – Será celebrado contrato entre o Locador e a PCRJ pelo prazo de 12 meses e depois desse período o prazo a ser acordado entre as partes;
- **Valor da locação** – Terá como base o cálculo de 0,25% do valor venal no IPTU até o limite de R\$ 800,00;
- **Seguro** – Desconto mensal no aluguel pago pela PCRJ no valor de 5% da locação para pagamento de seguro, que garanta as mesmas condições “físicas” do imóvel durante todo o período da locação;
- **Pagamento do IPTU** – O valor do IPTU será descontado do aluguel, podendo ser integral ou parcelado conforme escolha do proprietário;
- **Condomínio** – Pago pela PCRJ até o valor de 20% da locação.

#### 4.3.1.2.2. *Locador com imóvel vazio, mas com pendências junto a PCRJ*

São proprietários de imóveis vazios, mas com pendências de **IPTU, ITBI, Dívida Ativa e de outros tipos**, que ao solicitarem a inscrição no Programa fará com seja realizada a verificação pela PCRJ das pendências e o valor total da dívida. A partir dessas informações será calculado o valor e o prazo da locação.

Os critérios para participação desse tipo de imóvel serão similares aos de imóveis sem pendências.

#### 4.3.1.2.3. *Locador com imóvel vazio, necessitando de reforma*

São proprietários de imóveis que necessitam de reformas. As reformas deverão ter limite máximo de valor (obra e material) a ser estabelecido pela PCRJ, devendo o solicitante apresentar a descrição da reforma. Essa descrição passará pela avaliação e aprovação da PCRJ conforme mencionado no item **4.2.2.2.3**.

#### 4.3.1.2.3.1. *Reformas em imóveis particulares*

- Ampliação de cômodos;
- Melhoria de ventilação do domicílio;
- Revisão/instalação de instalação elétrica;
- Revisão/instalação de hidráulica;
- Revisão/melhoria estrutural básica;
- Adequações necessárias à obtenção do habite-se.

#### 4.4. CONSTRUTORAS E SEGURADORAS

O objetivo de envolver construtoras nesta proposta é de ampliar e agilizar a oferta de imóveis à população, com a possibilidade de reforma de imóveis públicos ou privados, adequando-os ao programa de locação social. A participação das seguradoras tem o objetivo de amenizar a insegurança financeira na questão da conservação física dos imóveis assim como da inadimplência do pagamento da contrapartida.

##### 4.4.1. Construtoras

Para reformas em imóveis públicos a proposta é o estabelecimento de contrato de Parceria Público Privada, viabilizando obras ou restauro dos imóveis.

As duas formas de envolvimento e contratação terão suas especificidades definidas nos respectivos nos projetos básicos/termos de referência e editais de licitação.

Recomendamos apenas que a seleção das construtoras e seguradoras seja feita por regiões da Cidade, ou seja, por “lotes” (agrupamento das áreas de planejamento do Município), que serão oferecidos na licitação. Com isso será garantida a participação de mais de uma construtora e seguradora, fazendo com que não exista uma única empresa de cada segmento atuando na Locação Social, ao mesmo tempo em que permitirá dar volume de trabalho para que seja de interesse a participação no certame.

A quantidade máxima de Construtoras e Seguradoras deve ser calculada em função do esforço da PCRJ em gerir essas Empresas. Um grande número de empresas, por exemplo, uma construtora por Região Administrativa (RA) ou mesmo uma por cada Área de Planejamento (AP) pode não ser produtivo em termos de acompanhamento e gestão. Uma opção para esse caso é a oferta por lotes correspondentes a agrupamento das APs, selecionando por exemplo 2 construtoras e 2 seguradoras, devidamente credenciadas e legalizadas, para atuarem nos “lotes” de APs, assegurando assim um volume de negócios expressivo para cada um desses segmentos. Modelo com semelhança ao contratado pela Prefeitura com as operadoras de redes de dados.

Recomendamos que antes da Licitação das Construtoras e Seguradoras seja realizada consulta pública sobre os objetos a serem contratados.

#### 4.4.1.1. Critérios para reformas em imóveis particulares

As construtoras serão responsáveis por pequenas reformas conforme mencionadas no item 4.3.1.2.3.1.

#### 4.4.1.2. Critérios para reformas em imóveis públicos

- Parceria Público Privada – PPP;
- Os projetos de cada reforma deverão ser apresentados para Prefeitura, que aprovará o projeto, inclusive material e valor, fazendo o acompanhamento dos mesmos a fim de garantir que os imóveis estão sendo reformados como projetados e com a qualidade necessária;
- Concessão será pelo período necessário para retorno do valor investido na reforma, que deverá ser apresentado e aprovado pela PCRJ;
- A Empresa ganhadora terá direito, no período da concessão, de receber os pagamentos da contrapartida e/ou dos aluguéis dos moradores.
  - O percentual destinado da locação social será de 30% será para os Beneficiários da Faixa 1 e o restante dos imóveis para os Beneficiários da Faixa 2 do Programa;
  - Os imóveis para os moradores de rua deverão ser conjugados e dispor de móveis (cama, armário, mesa e cadeiras).

#### 4.4.2. Seguradoras

##### 4.4.2.1. Seguros a serem contratados

###### 4.4.2.1.1. *Locação*

Seguro de garantia do estado do imóvel, cobrindo as instalações físicas, hidráulica, elétrica entre outras.

###### 4.4.2.1.2. *Pagamento de contrapartida*

Seguro de garantia do recebimento do valor da contrapartida da locação.

#### 4.5. SISTEMA SIHAB

O sistema que dá suporte aos programas desenvolvidos pela SMIHC, o SIHAB, que dispõe de várias funcionalidades e diversos cadastros sendo atualmente o principal sistema de informação para apoiar os processos de negócio da Secretaria.

Considerando que o SIHAB foi desenvolvido em uma tecnologia que está em desuso, o mesmo precisará ser atualizado em relação a tecnologia e em relação as novas funcionalidades do Programa de Locação Social, passando a ser uma das partes fundamentais da plataforma tecnológica de **Habitação de Interesse Social**, que sustentará o Programa, conforme indicado na Error! Reference source not found. desse documento.

O SIHAB foi mensurado em 2015 em termos de tamanho funcional, em 2.200 pontos de função.

##### 4.5.1. Informações Técnicas

- Tecnologia Visual Basic/SQL Server 2008;
- Implantado em 2001;
- Não tem integração com nenhum outro sistema da Prefeitura ou sistema externo;

- Apenas 1 funcionário da GTIS-7 mantém o SIHAB;
  
- Principais módulos:
  - Gerenciamento do processo de reassentamento;
  - Gerenciamento do processo Minha Casa, Minha Vida;
  - Gerenciamento do processo de Regularização Fundiária;
  - Gerenciamento do processo de Regularização de Loteamento.

## 5. PLATAFORMA TECNOLÓGICA

### 5.1. PLATAFORMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A plataforma de Habitação de Interesse Social sustentará todo o Programa Locação Social sendo sua implantação fundamental para viabilizar e dar agilidade às locações realizadas através do Programa.

Essa plataforma deverá ser desenvolvida de forma progressiva a fim de integrar com outros sistemas da Prefeitura do Rio e até externos, como por exemplo, Programas Sociais do Governo Federal. No âmbito da Prefeitura a integração será com sistemas das Secretarias de Saúde, Trabalho, Educação, Assistência Social, Territórios Sociais, entre outros, que possibilitarão o acompanhamento dos beneficiários nos Programas sociais da Prefeitura.

Os imóveis inscritos na plataforma conterão dados que qualifiquem e quantifiquem suas características como espaços comuns, cômodos, acessibilidade interna/externa, infraestrutura de comércio, postos de saúde e região onde o imóvel está localizado além das informações mencionadas no item de Requisitos para inscrição de imóveis no programa.

A integração com a base geográfica do Município (BaseGeo) permitirá identificar rapidamente a localização geográfica do imóvel particular a ser oferecido para locação social.

A integração com os sistemas de IPTU, ITBI, Dívida Ativa, SISCOB e outros permitirá que os débitos dos imóveis junto à Prefeitura sejam verificados com rapidez e facilidade, assim como o cálculo e geração dos contratos de locação dos imóveis particulares.

O SIHAB sistema que dá suporte aos programas desenvolvidos pela SMIHC, detalhado no item anterior, fará parte da plataforma, passando a ser parte significativa da plataforma de **Habitação de Interesse Social**.

Através da plataforma será possível gerar as minutas de contrato, que considerarão as variáveis de cada imóvel (localização, tamanho, tipo - casa ou apartamento - dívidas, entre outras, indicando os valores a serem contratados.



### 5.1.1. Investimento

Para viabilizar a Plataforma de Habitação de Interesse Social foram estimados investimentos iniciais de R\$ 2.334.000,00 (dois milhões trezentos e trinta e quatro mil reais) para a implantação do Módulo Locação Social, conforme mostrado no item **5.2**.

Deverão ser acrescidos investimento de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) para atualização tecnológica do SIHAB.

Nesses valores não estão incluídos o investimento da infraestrutura da plataforma (ambiente, máquinas, *software*, etc.).

Foi usado como referência o valor médio de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o ponto de função (PF) e unidade de serviço técnico (UST)

### 5.1.2. Modelo CANVAS para Plataforma de Interesse Social

A **Figura 4** a seguir exemplifica as principais questões da plataforma e dos envolvidos, que permitirão o desenvolvimento, manutenção e gestão da mesma.

# Business Model Canvas - Plataforma de Interesse Social

## Parcerias Principais

- Parceiros Chaves**
- Beneficiários,
  - Proprietários
  - Prefeitura (SMIHC, IPLANRIO, SMF, ...)

- Outros Parceiros**
- Seguradoras
  - Construtoras
  - Empresários

## Atividades Principais

- Envolver os órgãos municipais
- Levantar os requisitos
- Definir as regras de negócio
- Definir Arquitetura
- Adquirir infraestrutura
- Contratar Fábrica de Software

## Recursos Principais

- Fábrica de Software
- Equipe de TI da Iplanrio (Analista Negócios, Arquiteto, AD, Gerencia Infraestrutura, Qualidade, Design, UX, BI, ...)
- Nuvem ou Datacenter PCRJ
- Gestor da SMIHC

## Proposta de Valor

- Sistema de apoio ao Programa de Locação Social**
- Cadastramento e acompanhamento dos envolvidos e das regras para participação e manutenção no Programa
  - Geração das minutas e gestão dos contratos de locação com os imóveis particulares
  - Gestão dos contratos da PPP para Reforma e Locação dos Imóveis Públicos
  - Gestão dos contratos resultantes da Licitação das Seguradoras e Construtoras
  - Integração com Sistemas da Prefeitura
- BI Programa Locação Social**
- App Programa Locação Social para o cidadão**

## Relacionamento com Cliente

- **Proprietário**
  - Transparência
  - Segurança
  - Avaliação dos envolvidos
- **Beneficiário**
  - Avisos, Lembretes
  - Avaliação dos envolvidos
- **Empresários**
  - Transparência

## Canais

- App
- Site de divulgação
- Campanhas nas unidades da Prefeitura
- Mídias sociais

## Segmento de Clientes

- **Proprietário**
  - Pessoa Física/Jurídica
  - Privado/Público
- **Beneficiário**
  - Fila do Minha Casa Minha Vida
  - Fila do Aluguel Social
  - Moradores de Rua
  - Renda até 3 salários mínimos
  - Residente no Município
- **Órgãos da PCRJ**
  - SMIHC
  - SMASDH
  - SMS
  - e outros
- **Empresários**
  - Investimento financeiro aplicados no Programa

## Estruturas de Custos

- Desenvolvimento da aplicação incluindo App e BI
- Infraestrutura

## Fontes de Receita

- Fundo de Habitação e Interesse Social - FHIS (Federal, Estadual e Municipal)
- Fontes Externas como empresários/população, BNDES, BID ou UN-HABITAT, entre outras agências de fomento)

Figura 4 – CANVAS Para a Plataforma

### 5.1.3. Detalhamento da Proposta de Valor (Principais Funcionalidades)

#### Sistema de apoio ao Programa de Locação Social

- Cadastramento e acompanhamento (gestão) dos envolvidos e das regras para participação e manutenção no Programa:
  - Beneficiários (Identificação, Renda, Preferência de Bairro, Profissão);
  - Imóveis (privados e públicos) com localização geográfica dos mesmos;
  - Proprietários (Pessoas Físicas / Jurídicas);
  - Seguradoras por região;
  - Construtoras por região.
- Geração das minutas e gestão dos contratos de locação com os imóveis particulares (Imóvel, Locador, Locatário, Tipo de Contrato, Prazo, Valor):
  - Sem pendências:
    - Geração e acompanhamento dos contratos (início, término, renovação, cancelamento);
  - Com pendências tributárias:
    - Cálculo da dívida, dos descontos, geração e acompanhamento dos contratos.
  - A Serem Reformados
    - Cadastro da Solicitação dos Beneficiários, registro da validação técnica feita pela Construtora e aprovação do valor com descrição do material, prazo, construtora e valor.
- Gestão dos contratos da PPP para Reforma e Locação dos Imóveis Públicos.
- Gestão dos contratos de Licitação de Seguradoras e Construtoras.
- Integração com Sistemas da Prefeitura
- Consultas e Simulações:
  - Proprietário poder simular diretamente na plataforma o imóvel a ser oferecido para saber o valor e prazo da locação social.
  - Inicialmente a simulação seria oferecida para os imóveis sem pendência e posteriormente para os imóveis com pendências;

#### BI Programa Locação Social

- Sistema de *Business Intelligence* com informações gerenciais para acompanhamento pelas gestões dos órgãos da PCRJ e entidades externas envolvidas no Programa.

### App Programa Locação Social

- Comunicação com o cidadão
- Avaliação do programa e dos envolvidos

## 5.2. ESTIMATIVA DE TAMANHO DA PLATAFORMA DE INTERESSE SOCIAL

Análise dos requisitos em alto nível para projeção da estimativa dos produtos da Plataforma.

Estimativa de tamanho utilizando a métrica de Pontos de Função pela Indicativa da NESMA. Com base nas últimas licitações de fábrica de software da IPLANRIO, a equivalência em custo e esforço por ponto de função varia conforme a linguagem utilizada e o ambiente.

**Tabela 2 – Pontos de Função da Plataforma**

<b>Produto</b>	<b>PF</b>
Sistema de Apoio ao Programa de Locação Social	865
App Programa Locação Social para o Cidadão	569
Total em Pontos de Função	1.434

Para produto de BI foi utilizada a métrica de Unidade de Serviço Técnico (UST), seguindo a referência da Controladoria Geral da União (CGU), onde uma UST equivale a uma hora de trabalho. Esta relação pode ser alterada de acordo com o nível de complexidade dos trabalhos.

**Tabela 3 – Unidade de Serviço Técnico para BI**

<b>Produto</b>	<b>UST</b>
BI Programa de Locação Social	900

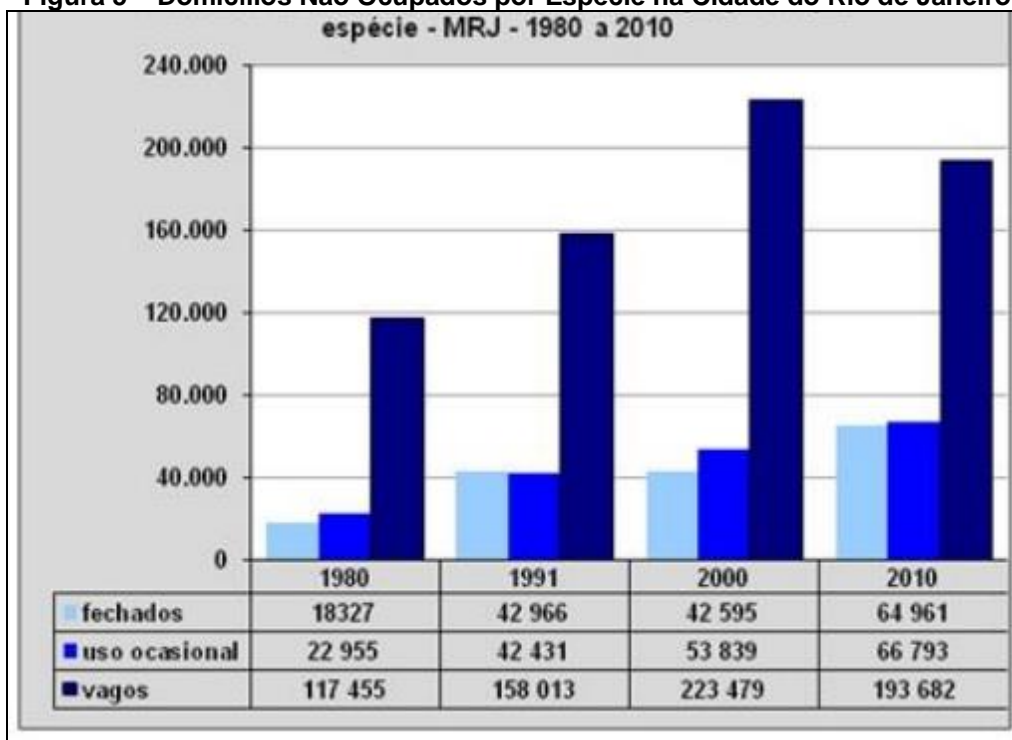
## 6. METAS E ESTIMATIVAS

Objetivando projetar os quantitativos e os investimentos para viabilizar a implantação do Programa, estão indicadas abaixo estimativas e projeções de quantidade, de prazo e custos.

### 6.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES

O Programa deverá iniciar a locação com os imóveis particulares sem pendências junto a Prefeitura. Foi feita uma estimativa conservadora de captação de apenas 10% dos domicílios não ocupados na Cidade (de uso ocasional e vagos)<sup>22</sup> - Error! Reference source not found. - que totalizam 260.475 imóveis. Atualmente esse número deve ter aumentado em função da pandemia de COVID-19, que está fazendo com que muitas empresas adotem o trabalho remoto e, em consequência, imóveis comerciais, que poderão ter seu uso alterado, de comercial para residencial, sejam captados para o Programa.

Figura 5 – Domicílios Não Ocupados por Espécie na Cidade do Rio de Janeiro



## **1º e 2º. Ano do Programa**

- Contratar e Desenvolver a Plataforma de Habitação de Interesse Social, **implantando inicialmente o módulo Locação Social** fazendo integração ao sistema SIHAB. Logo após a implantação do módulo realizar a atualização tecnológica do SIHAB, inserindo esse último sistema na plataforma;
- Divulgar o Programa, captação, beneficiando 1.000 pessoas/famílias com o cadastramento de 1.000 imóveis particulares;
- Contratar (confeção de termo de referência e licitação) as duas primeiras parcerias públicas privadas (PPPs) para a reforma de 4 imóveis públicos destinados a locação social.

**3º Ano do Programa**–Beneficiar mais 2.000 famílias/pessoas com locação em imóveis particulares e realização de ajustes na plataforma, incluindo a gestão dos contratos das PPPs;

**4º Ano do Programa** – Beneficiar mais 4.000 famílias/pessoas;

**5º Ano do Programa** – Beneficiar mais 6.000 famílias/pessoas;

**6º Ano do Programa** – Beneficiar mais 7.000 famílias/pessoas;

**7º Ano do Programa** – Beneficiar mais 6.000 famílias/pessoas.

Ao término de 7 anos 26.000 famílias/pessoas estarão atendidas pelo Programa.

Os investimentos para o 1º e 2º Ano do Programa - **R\$ 9.840.000,00** anuais para beneficiar 1.000 pessoas/famílias com o pagamento da locação de 1.000 imóveis particulares, nesse valor estão compreendidos a locação e o condomínio. Esse investimento não contempla a plataforma tecnológica indicada no item **5.1.1**.

No 3º Ano do Programa - **R\$ 29.547.000,00** anuais necessários para beneficiar 3.000 famílias/pessoas, sendo 1.000 do 1º. e 2º. Ano e mais 2.000 novas famílias incluídas no 3º. e assim progressivamente até o 7º. Ano do Programa.

No 7º Ano do Programa - **R\$ 256.074.000,00** anuais, atendendo a 26.000 pessoas/famílias. Nesse valor estão incluídos o pagamento das locações, condomínio e descontado o valor da contrapartida de 13.000 imóveis.

A memória de cálculo das estimativas indicadas acima está apresentada na **Tabela 4**.

### 6.1.1. Investimento com a Locação Social em Imóveis Particulares

**Tabela 4 – Estimativas de Investimento em Locação Social – Memória de Cálculo**

Imóveis / investimento	→	Imóveis particulares não ocupados <sup>(2)</sup>
Quantidade		26.000 <sup>(2)</sup>
investimento (direto) - locação (R\$ 800,00 + Condomínio (R\$ 160,00) (valor máximo da locação e de condomínio)	→	R\$ 960,00
Contrapartida (valor médio em reais)		R\$ 278,50

Cálculo 1	
Investimento (direto) - Contrapartida * (50% da quantidade)	$(R\$ 960,00 - R\$ 278,50) * 13.000^{(3)}$
<b>TOTAL DE INVESTIMENTO INCLUINDO A CONTRAPARTIDA</b>	<b>R\$ 8.859.500,00</b>

Cálculo 2	
Investimento (direto) * (50% da quantidade)	$(R\$ 960,00 * 13.000)$
TOTAL INVESTIMENTO SEM CONTRAPARTIDA	R\$ 12.480,00
<b>INVESTIMENTO PARA O PROGRAMA COM LOCAÇÃO DE 26.000 IMÓVEIS PARTICULARES</b>	<b>R\$ 21.339.500,00 * 12 meses) R\$ 256.074.000,00 (anuais)</b>
Investimento na Locação nos 2 primeiros Anos de Implantação do Programa - Seriam Disponibilizados 1.000 imóveis	R\$ 9.840.000,00 (anuais)
Investimento na Locação no 3º Ano de implantação do Programa - Seriam Disponibilizados Mais 2.000 imóveis	R\$ 19.698.000,00 (anuais)

## 6.2. DADOS DAS ESTIMATIVAS

- **Projeção 1 – Imóveis** (fonte dos dados: estudos do IPP)
  - Imóveis vagos e de uso ocasional – 26.000 imóveis – Estudo do IPP de 2016 sobre os dados do censo de 2010, indica que os imóveis vagos e imóveis de uso ocasional totalizam 260.475 unidades, considerando 10% desse total teremos aproximadamente 26.000 imóveis.
  - Imóveis vagos não regularizados (2010) – Estudo do IPP de 2016 indica 686.521,28 imóveis não regularizados junto à SMF. Considerando apenas 10% desses imóveis teríamos 68.652 imóveis a serem regularizados, que poderiam ser captados para o programa.
- **Projeção 2 – Investimento Financeiro** (Locação Social de 26.000 imóveis)
  - Valor máximo do aluguel- R\$ 800,00
  - Condomínio (20% do aluguel) - R\$ 160,00
  - Total aluguel e condomínio- R\$ 960,00
  - Investimento - considerando o valor máximo da locação (aluguel e condomínio) para atendimento dos 26.000 imóveis, R\$ 24.960.000,00, nesse valor não estão incluídos os valores de contrapartida.
- **Projeção 3 - Contrapartida da locação**
  - Salário > 1,5 SM a 3 SM → R\$ 1.857,00 a R\$ 3.714,00, média salarial de R\$ 2.785,50.
  - 10% desse total, resulta em R\$ 278,50 x 13.000 imóveis, contrapartida de R\$ 3.620,500.



## 7. GESTÃO DO PROGRAMA

A gestão do Programa será feita pela SMIHC e terá como envolvidos a IPLANRIO e o IPP, assim como as demais Secretarias Municipais (SMASDH, SMS e outras) conforme mostrado na matriz a seguir.

**Figura 6 – Matriz de Responsabilidades**

Matriz de Responsabilidades				
Responsável	Acompanha	Executa	Valida	Informado
Prefeito	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Secretário SMIHC	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Presidente Iplanrio	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
SMIHC Equipe Técnica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Iplanrio Equipe Técnica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
IPP Equipe Técnica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Outras Secretarias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beneficiário				<input checked="" type="checkbox"/>

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

### 8.1. CONCLUSÃO

Grandes desafios se colocam na proposição de um Programa de Locação Social, que tem como objetivo prestar um serviço público de moradia para as camadas mais carentes da população, proporcionando melhores condições de vida. Com esse propósito foi elaborada essa proposta que tem como premissas as questões descritas a seguir:

- **Beneficiários** - Poderão se inscrever moradores da Cidade em situação de rua encaminhados pela SMASDH e cidadãos que comprovem residir na Cidade por pelo menos dois anos e tenham rendimentos mensais até 3 salários-mínimos;
- **Acompanhamento social dos beneficiários** - Deverão ter acompanhamento e encaminhamento da PCRJ nas ações realizadas pelas Secretarias Municipais: de Educação (filhos matriculados na escola), de Saúde (carteira de vacinação dos filhos), de Assistência Social, de Trabalho (verificando a possibilidade de encaminhamento para trabalho remunerado ou para capacitação), entre outras;
- **Plataforma tecnológica de Habitação de Interesse Social:**
  - **Função** - Viabilizar, dar sustentação, agilidade e gestão ao Programa.
  - **Investimentos** - Para o desenvolvimento e manutenção da plataforma sejam obtidos de fontes externas, provenientes das agências de fomento nacionais como o BNDES ou internacionais como o BID e UN-Habitat;
  - **Responsabilidade pelo desenvolvimento** - Fábrica de Software a ser Contratada por Licitação.
- **Divulgação do programa** - Deverá ser feita uma ampla junto à população e ao empresariado;
- **Regiões da cidade onde o programa deverá ter início** - Deverão ser priorizadas as regiões a serem iniciadas as locações, devendo ser priorizadas as áreas de vazios urbanos na zona norte e o Centro da Cidade;
- **Imóveis a serem captados** - Deverão ser captados:

- Imóveis particulares, não ocupados (vagos e de uso ocasional) na cidade, priorizando os imóveis vagos e sem pendências com a prefeitura;
- Imóveis públicos.
- **Contratação da Locação dos Imóveis Particulares** - Deverá ser celebrado entre a Prefeitura do Rio e o proprietário, o que dará maior garantia de recebimento dos valores da locação, motivando a participação no Programa;
  - Deverá ser avaliada a contratação de Empresa para realização da gestão das locações, quer seja o recebimento dos valores de contrapartida da locação como da gestão dos contratos com os proprietários particulares. Isso permitirá maior agilidade na gestão conforme “lições aprendidas” nas iniciativas da França e da Inglaterra. Dessa forma os investimentos na plataforma tecnológica e nas pessoas para gestão do Programa seriam menores, mas em contrapartida, serão necessários instrumentos eficazes para gestão da contratada a fim de que o serviço seja prestado da forma planejada.
- **Envolvimento de seguradoras** - Para garantir o estado de conservação dos imóveis e fomentar a participação de proprietários no Programa;
- **Envolvimento de Construtoras** - Deverão ser responsáveis pelas reformas, principalmente dos imóveis públicos através de contratos de Parcerias Público Privadas (PPP);
- **Investimentos Externos** - Deverá ser fomentada a captação de investimentos privados entre a população, as empresas e os grandes devedores da Prefeitura, fornecendo como contrapartida a transparência na aplicação dos recursos e a divulgação do nome/da marca da empresa no Programa.

O Programa tem como meta aumentar e agilizar a oferta de moradia na Cidade a um custo baixo e/ou subsidiado, permitindo que a população disponha de domicílio com condições dignas. Em contrapartida a Prefeitura ampliará os serviços prestados à população, terá menor demanda dos serviços de saúde pública e aumento da atividade econômica com a ocupação dos vazios urbanos, que serão revitalizados, sem mencionar a geração de empregos diante das reformas dos imóveis públicos.

## 8.2. RECOMENDAÇÕES

- **Recursos Financeiros para o Programa** – Captar recursos externos oriundos da população e dos Empresários, que poderão se responsabilizar pela locação de famílias, escolhendo 1 ou mais por um período de 2 a 5 anos. Em contrapartida o Município, através da plataforma, daria transparência no acompanhamento dos recursos aplicados e divulgação da pessoa/empresário no Programa;
- **Recursos Financeiros para o Programa II** – Captar recursos financeiros junto aos Empresários devedores de tributos municipais (ISS, IPTU e ITBI), que teriam como benefícios descontos na regularização das dívidas e a divulgação da participação no Programa. Essa captação deverá prever reunião com esses Empresários para apresentar o programa e mostrar as formas de investimento, acompanhamento e benefícios;
- **Imóveis versus Localização** – Deverão ser analisados os imóveis inscritos no Programa e suas respectivas localizações geográficas a fim de serem priorizadas áreas de vazios urbanos inicialmente nas áreas norte e central da Cidade;
- **Imóveis Tipos** – Para dar mais agilidade ao programa recomendamos ter início com os imóveis públicos (contratos de PPPs) e com os imóveis particulares vagos e sem pendências ou necessidades de reforma. Na 2ª. fase deverão ser captados os imóveis com pendências junto a PCRJ e/ou necessitando de pequenas reformas;
- **Beneficiários** – Avaliar a possibilidade dos beneficiários poderem participar no Programa não apenas pelo critério de renda, mas por fazer parte de segmentos da população como, por exemplo, idosos, pessoas com necessidades especiais, mulheres chefes de família e outros grupos;
- **Beneficiários versus Locação/Localização** – A fim de inserir os beneficiários do Programa de Locação Social em condomínios com pessoas que não participam do Programa, será necessário que a SMIHC, faça o encaminhamento das pessoas/famílias para os imóveis, levando em consideração a possibilidade de adequação das famílias aos novos ambientes, assim como verificar a proximidade com o local de trabalho, a disponibilidade de transporte, comércio, entre outras facilidades. Moradores de rua deverão ser instalados prioritariamente nos imóveis públicos;
- **Beneficiários Inscrição no Programa** – Parceria com o programa Saúde da Família, que através da visita domiciliar indicaria as famílias necessitadas para a inscrição no Programa;

- **Beneficiários nos Programas da PCRJ** – Parcerias com diversas Secretarias da Prefeitura para integração nos programas sociais existentes no Município;
- **Gestão do Programa Feita Por Empresa Contratada** – Considerando que a gestão do Programa demandará esforço e rapidez nas ações de locação, recomendamos que seja estudada a contratação de Empresa para realização da gestão das locações, quer seja para o recebimento dos valores de contrapartida da locação e as possíveis inadimplência, assim como a gestão dos contratos com os proprietários particulares. Isso além de permitir maior agilidade na gestão, acarretará menor investimento na gestão do Programa;
- **Inadimplência no Pagamento da Contrapartida ou Não Atendimento aos Requisitos do Programa** – Realizar consulta sobre a jurisprudência de Locação Social no Brasil a fim de verificar quais as condições para retirada de um beneficiário (pessoa/família), que fique inadimplente ou deixe de atender aos requisitos do Programa, a fim de permitir que o contrato realizado com o beneficiário deixe essas condições bem definidas;
- **Comparativo da Proposta de Locação com os demais Programas da PCRJ** – Realizar comparativo entre os programas de habitação social existentes na Prefeitura do Rio – Minha Casa Minha Vida, Aluguel Social – com a Locação Social proposta a fim de definir as diferenças, quando e a quem (beneficiários) atender;
- **Plataforma de Habitação de Interesse Social** – Recomendamos que seja avaliada a possibilidade do desenvolvimento da plataforma ser realizado por uma *Startup*.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Financiamento do Desenvolvimento no Brasil. Organizadores: DE NEGRI, J.A; ARAÚJO, B.C; BACELETTE, R. Brasília, IPEA, 2018.
2. BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Texto para Discussão, Set. 2015, no. 2134. BALBIM, R. Serviço de Moradia Social ou Locação Social: Alternativas à Política Habitacional. Brasília, IPEA, 2015.
3. BRASIL. Nações Unidas. Articulando os Programas de Governo com a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável: orientações para organizações políticas e a cidadania. Costa Rica, ONU do Brasil, 2018.
4. CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO (2016). Estudo Técnico no.6/2016/CAL/MD/CMRJ. TRELLES, E. A. M. AEIS e as áreas irregulares – relevância territorial.
5. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2015. Belo Horizonte, 2018.
6. <http://olerj.camara.leg.br/retratos-da-intervencao/populacao-de-rua-de-na-cidade-do-rio-de-janeiro>
7. [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td\\_2134.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td_2134.pdf)
8. [http://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Consultas/Programa\\_Locacao\\_Social\\_pop\\_rua.pdf](http://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Consultas/Programa_Locacao_Social_pop_rua.pdf)
9. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Decreto/D7053.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Decreto/D7053.htm)
10. <https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/724633903/aluguel-social-e-locacao-social-voce-sabe-a-diferenca>
11. <https://prefeitura.rio/assistencia-social-direitos-humanos/reuniao-entre-orgaos-municipais-define-metodologia-e-roteiro-do-censo-de-populacao-em-situacao-de-rua-2020/>
12. [https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88\\_Livro\\_EC91\\_2016.pdf](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf)
13. MAHER JUNIOR., J.P. Instrumentos de financiamento a programas habitacionais de locação social: desafios e oportunidades. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, UFRJ. Escola Politécnica, 2015.
14. Mapa do Fim da Fome: Metas Sociais Contra Miséria nos Municípios Fluminenses. Rio de Janeiro, FGV. IBRE, s.d.

15. MELLO, Cristina Maria C.; BEZERRA, Maria do Carmo de L. Contribuição para o provimento da moradia por locação social: o que aprender com a experiência internacional. *Guaju, Matinhos*, v.5, n.2, p.30-41, jul/dez. 2019.
16. MONTEIRO, J.C.C dos S. Habitação de interesse social em cenários de revalorização urbana: considerações a partir da experiência carioca. São Paulo, *Cad. Metrop*, v.17, n.34, PP.441-459, Nov. 2015.
17. MONTEIRO, Mônica dos S. Reocupação de Vazios Urbanos como Estratégia Para Cidades (Mais) Sustentáveis: um olhar sobre a Cidade do Rio de Janeiro. Dissertação (mestrado profissional MPGC). São Paulo, Fundação Getulio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo, 2020.
18. MORAES, I. M. de Locação social em São Paulo entre 2001 e 2016: definição da agenda governamental. Dissertação (CMAPG). São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, Escola de Administração de Empresas, 2018.
19. NEVES, L. Vazios Urbanos na Área Central do Rio de Janeiro: Preservação e Reabilitação Urbana. Rio de Janeiro, UFRJ, s.d.
20. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (2002). IPP. Coleção Estudos Cariocas, Abril, n. 2007040 - SIGAUD, M. F. Caracterização dos domicílios na cidade do Rio de Janeiro.
21. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (2007). IPP. Coleção Estudos Cariocas, Fev, n. 20070201 - OLIVEIRA, F. L. de Notas sobre as estimativas do déficit habitacional no Brasil e no Rio de Janeiro.
22. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (2014). IPP. Notas Técnicas, Fev, no.26 –. CARNEIRO, A; SANTOS, L. Domicílios e o Censo de 2010.
23. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Habitação. CGPU. Coordenadoria de Macroplanejamento. ANDRADE, E. Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro, s.d.
24. SOUZA, L. G. Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: URFJ, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2014.

## **ANEXOS**

### **ANEXO A – INICIATIVAS DE LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL**



Cidade	Beneficiário	Locador / Imóvel	Valor Locação	Condições	Prazo da Locação
<p>FORTALEZA Março 2015 Programa de Locação Social LEI 10.328 de 12/03/2015</p>	<p>I - <b>famílias</b> que habitem em condições subumanas, em áreas de risco iminente ou que tenham sido atingidas por qualquer espécie de desastre;  <b>II - famílias</b> em situação de desalojamento temporário, que já se encontrem cadastradas em programas habitacionais, e estejam em processo de reassentamento para novas unidades habitacionais;  <b>III - mulheres em situação</b> de violência doméstica e/ou sexual, idosos, pessoas com deficiência, enfermos graves ou arrimos de família;  <b>IV - famílias</b> ou pessoas em situação de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social e que se encontrem em situação de moradia de rua;  <b>V - famílias</b> removidas em decorrência de vulnerabilidade social;  <b>VI - famílias</b> vítimas de infortúnio público (enchentes, conflagrações, desabamentos e outros) que tenham sido removidas de áreas sem condições de retorno imediato, comprovadas por laudo técnico do órgão municipal competente.</p>	<p><b>I - locar imóveis de particulares</b>, na forma da legislação aplicável;  <b>III - outorgar</b> permissão de uso, por prazo determinado, aos beneficiários do Programa Locação Social, quando se tratar de <b>imóvel de órgãos ou entidades da administração pública</b>; adequar as condições físicas do imóvel destinado ao Programa Locação Social às necessidades de habitabilidade e segurança, nele executando as reformas imprescindíveis, sempre de comum acordo com o proprietário, quando se tratar de imóvel de particulares.</p> <p><b>IMÓVEL</b> - Somente poderão ser objeto de locação, para os fins desta Lei, imóveis situados no município de Fortaleza que possuam condições de habitabilidade e estejam situados fora de área de risco, contratados com os devidos proprietários ou respectivos representantes legais.</p>	<p>A localização do imóvel, a negociação de valores, a contratação da locação e o pagamento mensal aos locadores <b>serão responsabilidades do titular do benefício</b>.  <b>RECURSOS</b> - dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) e da Secretaria Municipal da Segurança Cidadã (SESEC), suplementada se necessário, bem como por doações e por captação de recursos junto às esferas federal, estadual e municipal.</p>	<p><b>a. O benefício será concedido em prestações mensais mediante pagamento direto do valor ao beneficiário cadastrado.</b>  <b>b. A administração pública municipal não será responsável por qualquer ônus financeiro ou legal com relação ao locador, em caso de inadimplência ou descumprimento de qualquer cláusula contratual por parte do beneficiário.</b>  <b>I</b> - residir no município há pelo menos 1 (um) ano ou, excepcionalmente, estar em alojamento/abrigo provisório por interferência de programas/projetos públicos;  <b>II</b> - morar em áreas de interesse social delimitadas pelo órgão competente;  <b>III</b> - ter renda per capita conforme descrita no art. 5º;  <b>IV</b> - não possuir outro imóvel.</p>	<p>O tempo de permanência da família no Programa Locação Social é de <b>até 2 (dois) anos</b>, mediante reavaliação semestral que constate a continuidade da condição que justificou o ingresso do beneficiário.  <b>TAXAS</b> - arcar com as despesas de água, energia elétrica, condomínio e outras taxas ou tributos porventura incidentes sobre o imóvel, observado o estipulado no instrumento contratual, bem como promover eventuais reparos necessários para a manutenção do imóvel nas condições em que foi recebido.</p>

Cidade	Beneficiário	Locador / Imóvel	Valor Locação	Condições	Prazo da Locação
<p><b>CURITIBA</b>  <b>Propostas de Programa de Locação Social 2016 / 2017</b>  <a href="https://terradireitos.org.br/noticias/noticias/seminario-em-curitiba-lanca-proposta-de-locacao-social-para-a-populacao-em-situacao-de-rua/22786">https://terradireitos.org.br/noticias/noticias/seminario-em-curitiba-lanca-proposta-de-locacao-social-para-a-populacao-em-situacao-de-rua/22786</a></p>	<p>Pessoas em situação de rua. Garantir moradia permanente que preserve sua intimidade e de sua família.  - <b>O PROGRAMA</b> deve estar integrado com as demais políticas públicas voltadas à população em situação de rua, de modo que permita a permanência e adaptação dessas pessoas em sua moradia.  <b>O lugar</b> da moradia não se confunde com as instituições de tratamento médico/psicológico, nem com os serviços de acolhimento para pernoite temporário ou para moradia provisória.  <b>A CONTRAPARTIDA</b> dos beneficiários do programa deverá respeitar sua capacidade contributiva e as especificidades da composição de renda das pessoas em situação de rua.</p>	<p><b>IMÓVEIS</b> - Localização em áreas centrais ou com disponibilidade de serviços públicos, com ênfase nos equipamentos de saúde e de assistência social, infraestrutura e associada às possibilidades de geração de renda, conforme a dinâmica da PSR. Demais especificações de segurança e técnicas podem constar da regulamentação do programa e dos editais de chamamento de proprietários interessados, no caso de unidades particulares. Unidades habitacionais de propriedade do poder público (parque público) para a moradia da população em situação de rua, mediante eventual contrapartida (“taxa” ou “aluguel”), normalmente proporcional ao rendimento do beneficiário, segundo faixas regulamentadas em lei. Alternativa ou complementarmente, o cadastramento e utilização de imóveis particulares para a mesma finalidade, desde que atendam aos requisitos de localização, custo e habitabilidade.</p>	<p><b>VALORES</b> do “aluguel” (taxa) pagos pelos beneficiários serão proporcionais à sua renda.  Até 1 (um) salário-mínimo, estão isentos da taxa. A partir desta faixa (1 a 3 SM), a contrapartida será de até 5% da renda familiar. A partir de 3 SM (3 a 6 SM), poderão ser estipulados percentuais mais elevados de contribuição, no limite de até 10%.</p> <p>Os valores arrecadados desta forma deverão ser reinjetados no Programa, que não se pautará pela ideia de autofinanciamento/sustentabilidade econômica, mas por princípios de capacidade contributiva</p>	<p><b>CONTRATO</b> - No caso de imóveis particulares a locação seria realizada entre o Município e o locador (proprietário), diretamente, com eventual cobrança de taxa do beneficiário/morador.  <b>IMÓVEIS PARTICULARES</b>, articular esta ação com incentivos fiscais e instrumentos de política urbana de caráter indutório, como IPTU Progressivo no Tempo e Utilização Compulsória, já previstos no Plano Diretor de Curitiba; Imóveis de uso residencial, individualizados (habitação unifamiliar e não no modelo de repúblicas), com sistema hidráulico e elétrico adequados Preferência por unidades acessíveis (o que é uma obrigatoriedade para as novas unidades produzidas pelo Poder Público) e já <b>mobiliadas</b>.  <b>FONTES DE FINANCIAMENTO</b> - Tendo em vista que já existe o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, o qual, além de recursos orçamentários, recebe <b>repasses voluntários</b>, parte dos valores da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o programa seria financiado pelo FMHIS, que é gerido por conselho paritário com participação da sociedade civil.  Imóveis ociosos e/ou arrecadados também podem ser destinados ao Programa.</p>	<p><b>-Solução definitiva de moradia</b> e não temporária, podendo o beneficiário optar por permanecer no imóvel enquanto cumprir os requisitos do programa (não propriedade de imóvel e teto de renda de seis salários-mínimos). Caso deixe de cumpri-los, p.e. na hipótese de que a renda passe a ser superior ao limite, preciso que a regulamentação do Programa defina</p>

## CURITIBA

- **Monitoramento, avaliação e transparência**

- ✓ Indicadores e informações necessárias para avaliar os resultados da ação - relatórios anuais dos resultados e investimentos;
- ✓ controle social e lisura dos procedimentos, na seleção dos beneficiários; na seleção dos imóveis particulares locados e de cálculo da remuneração dos proprietários (aluguel);
- ✓ Transparência sobre o acervo imobiliário integrante do Programa, sendo que o cadastro de imóveis particulares pode ser parcialmente publicizado;
- ✓ cadastro de beneficiários atendidos em cada modalidade (parque público ou privado) e aguardando atendimento (com os respectivos critérios de priorização).

Cidade	Beneficiário	Locador / Imóvel	Valor Locação	Condições	Prazo da Locação
<p>GUARULHOS 2018 <b>Programa Municipal de Locação Social prevista na Lei Municipal nº 6.623, de 28 de dezembro de 2009</b></p>	<p><b>PESSOAS</b> ou famílias que se encontrem em uma das seguintes situações: I - ocupem <b>áreas onde serão realizadas intervenções</b> específicas pelo Poder Público de caráter urbanístico ou para sistemas viários, no que se refere à execução de obras e projetos de urbanização que impliquem, necessariamente, na remoção de pessoas ou famílias; II - estejam em <b>áreas sujeitas a eventos de risco</b>, definidos no artigo 8º desta Lei; III - <b>de vulnerabilidade social e de risco pessoal e social</b>, definidos no artigo 9º desta Lei. Na oportunidade da comprovação semestral da destinação do subsídio, deverá ser reavaliada a situação socioeconômica do beneficiário e a continuidade do seu enquadramento no Programa Municipal de Locação Social.</p>	<p>Acesso a <b>unidades habitacionais de terceiros às pessoas e famílias beneficiárias</b> do Programa de Locação Social. - <b>IMÓVEL</b> - Habitação em residência não localizada em frente de obras públicas, presente ou futura, no âmbito das obras de recuperação urbana das vias marginais, ocupações em áreas de risco, públicas ou privadas, de preservação ambiental ou de ocupações irregulares.</p>	<p><b>VALOR</b> do benefício de locação social será no importe de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). <b>PAGAMENTO</b> ocorrerá mensalmente, sendo possível o primeiro desembolso no valor correspondente a quatro meses e o restante mensalmente, preferencialmente, em conta corrente ou poupança mantida pelo beneficiário.</p>	<p>Subsídio mensal destinado aos gastos com aluguel, água, energia elétrica, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, taxas, condomínio e outras despesas relacionadas às habitações indicadas na coluna Imóvel. <b>SANÇÕES</b> - o beneficiário será excluído do Programa Municipal de Locação Social mediante decisão fundamentada da Secretaria de Habitação, caso não venha a comprovar, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da sua convocação, a destinação de que trata o caput deste artigo.</p>	<p><b>BENEFÍCIO</b> - validade de doze meses, prorrogáveis por igual período após a avaliação dos técnicos da Secretaria de Habitação, com decisão em até trinta dias do termo final da vigência do benefício</p>

Cidade	Beneficiário	Locador / Imóvel	Valor Locação	Condições	Prazo da Locação
<p>BELO HORIZONTE</p> <p>Julho 2019</p> <p><b>Programa de Locação Social Decreto</b></p>	<p>Famílias que atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:</p> <p>I – ser residente no Município de Belo Horizonte há mais de dois anos; II – possuir renda familiar mensal de até <b>cinco salários-mínimos</b>; III – possuir renda familiar mensal igual ou superior a um salário-mínimo e renda familiar per capita mensal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do salário-mínimo; IV – não possuir propriedade ou posse de imóvel; V – não ter sido contemplada, em caráter definitivo, por programas habitacionais públicos.</p> <p><b>CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO I</b></p> <p>– famílias com menor renda per capita; II – idosos sozinhos ou casal de idosos; III – idoso chefe de família; IV – existência de pessoa com deficiência na família, conforme normativa específica; V – famílias uniparentais preferencialmente chefiadas por mulheres; VI – famílias participantes de movimentos por moradia.</p>	<p>I – <b>locação social pública</b>: imóveis cujo direito real pertence ao Município ou a outros entes ou entidades governamentais; II – <b>locação social privada</b>: imóveis de particulares; III – <b>locação social por Organizações da Sociedade Civil</b>: imóveis cujo direito real pertence a Organizações da Sociedade Civil</p> <p><b>CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b> - I – área dos cômodos; II – área externa ou privativa, incluso quintal; III – número de quartos; IV – número de banheiros; V – tipo de imóvel: se habitação incompleta, casa isolada, casa geminada, apartamento, número de pavimentos, edificação unifamiliar ou multifamiliar; VI – acessibilidade interna, considerando a existência de elevador, rampa e escada; VII – estado de conservação; VIII – conforto e desempenho da construção; IX – aquecimento solar; X – inserção urbana, considerando, ao menos, o acesso aos meios de transporte público e a proximidade com comércio, serviços e equipamentos urbanos;</p>	<p>No ato de inclusão do imóvel no sistema Biplos, será estabelecido, pelo órgão executor, seu valor máximo de locação.</p> <p>O valor máximo de locação será definido a partir de pesquisa anual de mercado por tipologia de imóvel, aplicando-se percentual de apreciação ou depreciação em função das características e do Sistema de Pontos de que trata o art. 13. desse Decreto.</p> <p><b>CONTRATO</b> - Será fornecido pelo órgão executor um contrato padrão de locação para o Programa de Locação Social.</p> <p>As famílias beneficiárias do programa <b>receberão subsídio mensal</b> destinado ao pagamento da locação, respeitados os limites estabelecidos.</p>	<p><b>OBJETIVO GERAL</b>- promover o atendimento temporário ou contínuo da população de baixa renda, por meio da locação, a preços acessíveis, de unidades habitacionais privadas ou públicas.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>- possibilitar a permanência e o acesso de famílias de baixa renda a áreas valorizadas e em processo de valorização, principalmente naquelas bem localizadas; II – evitar que recursos públicos investidos na aquisição fundiária e na provisão de unidades habitacionais de interesse social sejam transferidos indiretamente para o mercado imobiliário; III – incidir, direta ou indiretamente, nos valores praticados no mercado de aluguéis privados; IV – aproveitar a oferta de imóveis vagos.</p>	<p>Comprometimento da renda será de 15% (quinze por cento) quando a renda per capita for inferior a meio salário-mínimo e de 30% (trinta por cento) quando superar três salários-mínimos. § 3º – Para outros valores de renda per capita, o comprometimento da renda será calculado aplicando a fórmula <math>CR = 15 + (Rpc \times 5)</math>, em que: I – CR = Comprometimento de Renda; II – Rpc = Renda per capita (em salários-mínimos).</p>

## ANEXO B – SISTEMA SIHAB – TELAS DO SISTEMA

**Cadastro de Imóveis**

Prefeitura do Rio de Janeiro  
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Conservação  
SIHAB Indenização

**Imóvel** | Composição | Vínculos do Imóvel

**Logradouro do Imóvel:**  
Escolha a área de Intervenção: BOREL (TIJUCA) FAVELA Cadastro SMH: 5

Bairro: TIJUCA Tipo: RUA Logradouro: SADO MIGUEL Nº: 400

CEP: 20530420 RA: VIII RA AP: AP 2.2 Subprefeitura: Tijuca e Adjacências Posição: Frente Fundos Vila Encravado

Complemento do Logradouro: Tipo: Complemento: Área do lote m²: 0

**Logradouro de Referência:**  
Tipo: Logradouro: CEP:

**Complemento:**  
Uso: Residencial Situação: OCUPADO Data da situação: 01/07/1997 Padrão de construção: BAIXO

Objetivo:

**Condicionantes da Desapropriação**  
 Evento Construtivo  Fator de Risco (Catástrofe)

Condicionante: Origem: Data: Dano:

Origem: HABITAÇÃO DataCadastro: 07/10/2020

Preenchimento obrigatório \* Pressione F2 para abrir a janela de Cadastro de Situação UIH/SUBH/CGIT/GAR Cadastro de Imóveis

**Cadastro de Imóveis**

Prefeitura do Rio de Janeiro  
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Conservação  
SIHAB Indenização

**Imóvel** | **Composição** | Vínculos do Imóvel

Pavimentos: 1

**Composição do Pavimento: 1**

Categoria	Composição	Área	Piso	Parede	Cô
ALVENARIA	BANHEIRO	2,1	Simplex	Ausente	Ba
ALVENARIA	GARAGEM	90	Simplex	Ausente	Ba

Dê um duplo-clique na lista acima para alterar ou remover um item da composição

**Elementos:**  
Descrição: Material: Quantidade: Unidade:

**Croqui:** **Foto:**

Preenchimento obrigatório \* Pressione F2 para abrir a janela de Cadastro de Situação UIH/SUBH/CGIT/GAR Cadastro de Imóveis

**Cadastro de Imóveis**

Prefeitura do Rio de Janeiro  
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Conservação  
SHAB Indenização

Imóvel      Composição      **Vínculos do Imóvel**

Logradouro: **SAO MIGUEL**      N°: **400**      Complemento:

Cadastro: **5**

Área construída m² :

Lista de Municípios Associados ao Imóvel

Beneficiário	Titular	Data da Ocupação	Cadastro	Tipo	Área de Intervenção	Rua Compr
▶ COSME DOS SANTOS	Não	03/01/2005	0005-P-1	PROPRIETÁRIO		

Tipos: P=Proprietário L=Locatário C=Comprador V=Vendedor B=Beneficiário D=Comodato

Preenchimento obrigatório \*      Pressione F2 para abrir a janela de Cadastro de Situação      UIH/SUBH/CGIT/GAR      Cadastro de Imóveis