



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei Nº 139/2023

Processo Número: **6460/2023** | Data do Protocolo: 28/03/2023 12:16:19

Autoria: **Dr. Jorge do Carmo**

Coautoria:

Ementa: **Institui o Programa Habitacional da Melhor Idade (PHMI)**





Projeto de Lei

Institui o Programa Habitacional da Melhor Idade (PHMI)

Artigo 1º - Fica instituído o Programa Habitacional da Melhor Idade (PHMI), que terá como objetivos principais:

- I - proporcionar, mediante locação social, moradias e áreas de socialização às pessoas idosas;
- II - a promoção do bem-estar e da inserção social das pessoas idosas, mediante a prestação de serviços adequados a este fim.

Parágrafo único - Para os efeitos desta lei, designar-se-á como:

1. beneficiária, a pessoa atendida pelo PHMI;
2. unidade habitacional, o imóvel colocado à disposição dos beneficiários por intermédio do Programa;
3. locação social, a relação jurídica instaurada entre a Administração Estadual e o beneficiário;
4. Termo de Autorização de Residência (TAR), o instrumento que formaliza a posse pelo beneficiário da unidade habitacional colocada a sua disposição;
5. Taxa de locação social (TAS), a contraprestação a ser paga pelo beneficiário à oferta, por parte da Administração Estadual, dos serviços de manutenção e reforma das unidades habitacionais, assim como das áreas e equipamentos de uso comum, reservados ao atendimento do inciso II deste artigo.

Artigo 2º - Os imóveis oferecidos por intermédio do PHMI continuarão a integrar o patrimônio do Estado ou do órgão da Administração Estadual Indireta ao qual incumbir a execução do Programa, não acarretando aos beneficiários quaisquer direitos reais ou sucessórios.

§ 1º - Enquanto atender aos critérios do Programa, o beneficiário deterá a posse da unidade habitacional onde residir.

§ 2º - Serão colocadas à disposição dos beneficiários unidades habitacionais localizadas, preferencialmente, no território do Município do seu domicílio ou do Município mais próximo do seu domicílio quando da admissão no Programa.

Artigo 3º - Poderá ser admitida como beneficiária a pessoa:

- I - maior de 60 (sessenta) anos de idade;
- II - domiciliada no Território Paulista, no período mínimo de 2 (dois) anos;
- III - que tiver capacidade econômica para suprir a própria subsistência, assim como as despesas correspondentes às taxas de condomínio e de locação social;
- IV - que não possuir imóvel em seu nome, do seu cônjuge ou companheiro;
- V - que comprometer-se a observar as normas do Programa e dos respectivos núcleos residenciais.

§ 1º - Atenderá o inciso III desta lei a pessoa que comprovar renda familiar "per capita" de valor igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do salário mínimo, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos.

§ 2º - A admissão no Programa dependerá de parecer favorável, emitido por equipe técnica multidisciplinar, composta por servidores públicos efetivos.

Artigo 4º - Será permitida a convivência na mesma unidade habitacional:

- I - de até duas pessoas que atendam aos requisitos do artigo 3º desta lei;





II - da pessoa idosa e do cônjuge ou companheiro e companheira, ainda que este seja menor de 60 anos de idade.

§1º - Na hipótese do inciso II deste artigo, caso o beneficiário faleça, o cônjuge ou companheiro e companheira que não atenda os requisitos e pressupostos do PHMI deverá desocupar a unidade habitacional no prazo fixado em regulamento, observado, em qualquer hipótese, o disposto no artigo 14.

§2º - Se o conjugue ou companheiro e companheira preencherem os requisitos e pressupostos do direito ao PHMI, permanecerão após regularizar a titularidade no Programa.

Artigo 5º - São deveres do beneficiário:

I - usar o imóvel exclusivamente para fins residenciais;

II - manter a unidade habitacional em perfeito estado de conservação, efetuando, para tanto, os reparos que se fizerem necessários;

III - zelar pelos objetos, equipamentos e imóveis que compõem a área de uso comum;

IV - efetuar o regular pagamento:

a) da Taxa de locação social (TAS);

b) das taxas de condomínio;

c) das tarifas de água, gás e energia elétrica, sendo de inteira responsabilidade do morador o uso ilegal destes serviços;

V - levar imediatamente ao conhecimento da Administração Estadual qualquer dano sofrido pelo imóvel, ressalvada a hipótese do inciso II deste artigo;

VI - manter sem modificações as estruturas interna e externa do imóvel;

VII - permitir, a qualquer tempo, a entrada de agentes da Administração Estadual na respectiva unidade habitacional, a fim de que sejam realizadas vistorias, reformas ou obras de manutenção;

VIII - não permitir a moradia de terceiros na unidade habitacional, ressalvado o disposto no artigo 4º;

IX - não alienar, emprestar ou ceder a qualquer título a unidade habitacional, no todo ou em parte;

X - os direitos sobre o PHMI não comporão os direitos sucessórios de herdeiros;

XI - observar o regulamento do condomínio e demais normas de convívio social e uso das áreas comuns.

Parágrafo único - Aplicam-se, no que couber, ao cônjuge ou companheiro os mesmos deveres do beneficiário.

Artigo 6º - A admissão da pessoa idosa no PHMI não exime os familiares do dever de assisti-la e ampará-la em caso de enfermidade ou em outras situações nas quais estes cuidados se mostrem imprescindíveis, nos termos do artigo 229 da Constituição da República.

Parágrafo único - Cabe à Administração Estadual orientar a família sobre os deveres desta para com a pessoa idosa, nos termos da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), e demais normas pertinentes.

Artigo 7º - A realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias na unidade habitacional depende da prévia anuência da Administração Estadual.

Parágrafo único - As benfeitorias a que a Administração anuir incorporar-se-ão ao imóvel, não gerando direito de retenção ou indenização.

Artigo 8º - As unidades habitacionais formarão núcleos residenciais:





I - exclusivos, quando o conjunto constituir-se unicamente de unidades oferecidas por intermédio do PHMI;

II - mistos, quando o conjunto constituir-se, sob a forma de condomínio, de unidades habitacionais aptas a atender moradores de diversas faixas de idade, oferecidas ou não por intermédio do Programa.

§ 1º - Na hipótese do inciso I, a Administração cuidará para que os moradores sejam devidamente representados junto à gestão do núcleo residencial, tomando parte, sempre que possível, das deliberações sobre matéria do seu interesse.

§ 2º - Na hipótese do inciso II:

1. o número de unidades reservadas ao PHMI não poderá ser reduzido a ponto de comprometer o atendimento de que trata o inciso II do artigo 1º;

2. os recursos da TAS deverão ser aplicados exclusivamente nas áreas comuns cujo uso seja reservado aos beneficiários do Programa;

3. a Administração Estadual cuidará para que:

a) os interesses dos beneficiários sejam atendidos pela administração do condomínio;

b) nenhuma medida adotada pelo condomínio venha comprometer o atendimento do inciso II do artigo 1º.

Artigo 9º - A TAS incidirá igualmente sobre todos os beneficiários.

Parágrafo único - Na hipótese do inciso I do artigo 8º, os serviços cuja prestação não couber à Administração Estadual poderão ser financiados por meio de obrigação equivalente à taxa de condomínio e, no que couber, sujeita ao mesmo regime jurídico.

Artigo 10 - Na execução do PHMI, competirá à Administração Estadual:

I - emitir o TAR em favor da pessoa admitida como beneficiária;

II - entregar a unidade habitacional em perfeito estado de uso;

III - dotar as áreas de uso comum dos equipamentos necessários ao atendimento dos propósitos do Programa;

IV - realizar os reparos que se fizerem necessários nas unidades habitacionais, quando estes não estiverem a cargo dos moradores;

V - supervisionar e fiscalizar a execução das obras e dos serviços;

VI - realizar a manutenção e reparo das áreas comuns e dos equipamentos que a compõem;

VII - fixar o valor da TAS;

VIII - autorizar previamente qualquer alteração ou modificação:

a) nos núcleos residenciais exclusivos, seja nas unidades habitacionais ou nas áreas comuns;

b) nos núcleos residenciais mistos, das unidades habitacionais ou áreas comuns reservadas aos beneficiários do Programa;

IX - rescindir a locação social nas hipóteses do artigo 11;

X - selecionar os beneficiários do Programa a partir de cadastro próprio;

XI - orientar, coordenar e supervisionar os órgãos e entidades públicas, assim como as organizações não-governamentais, na execução de ações integradas de atendimento ao disposto no inciso II do artigo 1º;

XII - monitorar e avaliar a execução do Programa.





Artigo 11 - A locação social será rescindida de pleno direito:

I - se o beneficiário omitir informação ou prestar informações inverídicas, seja no tocante à sua situação socioeconômica ou a qualquer outro dado exigido pela Administração;

II - se o beneficiário descumprir seus deveres ou infringir as normas do PHMI;

III - na hipótese de ausência injustificada do beneficiário por um período superior a 60 (sessenta) dias;

IV - na hipótese de falecimento do beneficiário, sem que o cônjuge ou companheiro atenda aos requisitos de admissão no Programa.

Artigo 12 - Constatado que o beneficiário não mais atende aos requisitos do Programa, caberá à Administração Estadual notificar do fato o interessado e sua família, fixando prazo para a desocupação da respectiva unidade habitacional.

Parágrafo único - Não sendo efetuada a desocupação no prazo fixado, a Administração assinará um novo prazo ou efetuará a remoção do morador, sem prejuízo da prestação dos serviços sociais demandados pelo caso.

Artigo 13 - Na hipótese de falecimento do beneficiário, cabe à Administração Estadual notificar os familiares para que estes tomem as providências cabíveis.

Artigo 14 - Qualquer que seja o motivo de rescisão da locação social, a unidade deverá ser desocupada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de serem adotadas as providências judiciais cabíveis.

Artigo 15 - As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 16 - Esta lei entra em vigor na data da publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem o objetivo de introduzir por meio de lei o Programa Habitacional da Melhor Idade (PHMI).

Como temos constatado no contato cotidiano com as pessoas idosas são muitos os paulistas desta faixa etária que se ressentem da dificuldade em ter acesso a moradias de preços moderados e adequadas às suas necessidades.

O que a maioria almeja é residir em imóveis devidamente adaptados às necessidades inerentes à terceira idade e cujo aluguel esteja ao alcance de rendimentos que, em termos reais, são quase sempre decrescentes. Infelizmente, o mercado imobiliário e seus imprevisíveis movimentos especulativos tem oferecido soluções cada vez menos compatíveis com estas aspirações, que, na verdade, são bastante modestas.

Como constatamos, os programas predominantes no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH dificilmente poderiam atender às demandas da terceira idade, já que a concepção da habitação como mercadoria não atende plenamente suas necessidades.

É preciso pensar na moradia como um verdadeiro complexo de serviços, no qual a disponibilidade de um imóvel será apenas um dos serviços a serem oferecidos.

Entre os serviços de que o idoso tem necessidade estão aqueles que lhes proporcionem a socialização com gente de distintas faixas etárias, fonte de bem-estar psicológico, atendimento médico preventivo e apoio ao desenvolvimento de atividades físico-desportivos que preservem o seu bem-estar corporal. Esta é forma mais efetiva de assegurar à pessoa idosa a preservação de um bem-estar geral que, por sua vez, será o mais seguro pilar possível das faculdades que assegurarão pelo maior tempo possível a sua autonomia e capacidade de autocuidado. E, como é fácil perceber, um idoso nestas condições representa um ônus muito menor para a sociedade do que aquele que é dependente a ponto de não dispensar o





auxílio de cuidadores ou, até mesmo, de internação em estabelecimentos especializados.

É por tais razões que, ao nos debruçarmos sobre o panorama das políticas habitacionais adotadas no exterior e no Brasil, fomos rapidamente atraídos pelo Programa “Cidade Madura”, que tem sido executado no Estado da Paraíba com êxito irrefutável.

Foi no ano de 2014 que o Governo do Estado da Paraíba inaugurou um primeiro condomínio exclusivo para idosos na Cidade de João Pessoa. Pioneiro no Brasil, o Programa ganhou o prêmio “Selo de Mérito 2015” do Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, promovido pela Associação Brasileira das Cooperativas Habitacionais - COHABs e tem merecido avaliações bastante positivas do meio acadêmico. Além deste de João Pessoa, nos anos seguintes foram inaugurados outros condomínios do Programa “Cidade Madura” nos Municípios de Cajazeiras, Souza, Campina Grande, Guarabira e Patos.

O condomínio de João Pessoa é composto por 40 unidades habitacionais, um “Núcleo de Saúde”, um “Centro de Vivência”, uma praça com pista para caminhada e aparelhos para exercícios físicos, um redário e um espaço para o cultivo de horta comunitária. Tem permissão de ali residir idosos com capacidade de autocuidado e cuja renda mensal não exceda cinco salários mínimos, preferencialmente sozinhos, mas podendo coabitar com cônjuge ou companheiro. Os beneficiários recebem as respectivas unidades residenciais à título de arrendamento social à título vitalício, não lhes sendo permitido modificar, emprestar, locar ou cedê-la a qualquer título, e sendo responsáveis, além disso, pelo pagamento das taxas de água, energia elétrica e o equivalente à taxa de condomínio.

Cada unidade tem área construída de 54,11 m², composta de sala, quarto, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço, dispondo, ainda, de rampas de acesso, a fim de facilitar a entrada dos residentes, especialmente dos cadeirantes, nos respectivos terraços. No desenvolvimento do projeto, a equipe técnica da Companhia Estadual de Habitação Popular - CEHAP baseou-se na experiência de outras de Instituições de Longa Permanência (ILPI) e, no que diz respeito à acessibilidade, em normas técnicas brasileiras (NBR 9050).

O Centro de Vivência é um espaço amplo, destinado à realização de reuniões de confraternização e atividades afins, como oficinas de costura, pintura e música. Além do salão aberto, dispõe de uma sala de aula com televisor, sala de fisioterapia, copa, banheiros e um espaço para depósito de materiais.

O “Núcleo de Saúde”, por sua vez, é dotado de um consultório médico e um odontológico, uma sala de curativos e outra para enfermagem. Conta também com uma copa e quarto de repouso para plantonistas. Em 2019, “Núcleo” funcionava das 8h00 às 16h00, através de uma equipe composta por um técnico de enfermagem, um enfermeiro, um educador físico e dois estagiários de psicologia e fisioterapia.

Este conjunto de “serviços habitacionais” e sociais é, ao nosso juízo, a melhor forma de reconhecer ao idoso o direito à moradia. Além disso, por manter os imóveis no patrimônio público, constitui-se numa forma menos onerosa de subsídio social do que aquela que, porventura, viesse facilitar a transmissão da “habitação-mercadoria” ao mutuário idoso, já que, a fim de consegui-lo, seria preciso que a Fazenda Estadual arcasse ela própria com os elevados custos do seguro obrigatório por idade e invalidez, que é realmente o fator que mais encarece a compra da casa própria por parte da pessoa idosa.

Entendemos, portanto, que a introdução de um programa calcado no “Cidade Madura” é uma solução mais adequada às singularidades do público de que ora tratamos do que as velhas políticas de aquisição da casa própria por meio da alienação fiduciária, cuja eficácia tem sido contestada, inclusive, quando se trata de atender as demandas de outros grupos sociais, como é o caso dos jovens solteiros e divorciados, ou então, dos jovens casais sem filhos.

Entretanto, o que faz nosso projeto não é uma reprodução servil do programa paraibano. Pelo contrário, introduzimos na proposição ora apresentada certas alterações de fundo e de forma que, ao nosso juízo, constituem importantes aperfeiçoamentos.

No aspecto material, por exemplo, permitimos, ao contrário do que acontece hoje com o “Cidade Madura” e o programa estadual paulista “Vila Dignidade” que unidades residenciais do Programa Habitacional da Melhor Idade (PHMI), a ser introduzido pela conversão deste projeto em lei, sejam oferecidas também em





núcleos mistos, isto é, onde existam casas ou apartamentos oferecidos por meio de programas distintos, inclusive, para pessoas mais jovens. Desta forma, o que pretendemos é atender melhor que os programas mencionados às necessidades de socialização do idoso, que não se satisfazem exclusivamente com o convívio com gente de sua própria faixa etária.

E, a fim de observar a reserva de iniciativa reconhecida pelo nosso direito constitucional positivo aos chefes do Poder Executivo, nos furtamos de indicar com precisão a qual órgão incumbirá a execução da lei, deixando que a matéria seja suprida pela regulamentação, a cargo, como é de direito, do Governador do Estado.

Por fim, como tratamos de matéria complexa, especialmente na normatização do que chamamos de “núcleos residenciais mistos” (art. 8º, II), preferimos adotar um caminho prudente, evitando recair na minúcia excessiva, que poderia, não somente dificultar a regulamentação da matéria, mas até mesmo prejudicar a aplicação da lei ao caso concreto, que dificilmente pode ser antevisto pelo legislador em toda sua riqueza e diversidade. Desse modo, nos restringirmos a estatuir apenas sobre *princípios e diretrizes gerais*, fornecemos uma bússola ao aplicador da lei, seja este o Executivo ou o Judiciário, sem deixar de conceder espaço suficiente à adaptação da norma à riqueza de circunstâncias e nuances que certamente deve continuar caracterizando a questão da habitação.

É por tais motivos que solicitamos o concurso dos Nobres Pares para a aprovação da presente medida.

Dr. Jorge do Carmo - PT



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 360033003100310030003A005000

Assinado eletronicamente por **Dr. Jorge do Carmo** em 28/03/2023 09:50

Checksum: **6B1EE0ADA64CA9942888C17B31572EA01776868BDFD770446AA199DA80EF634F**

