

**SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL OU LOCAÇÃO SOCIAL:
ALTERNATIVAS À POLÍTICA HABITACIONAL****Renato Balbim**

Doutor em geografia humana, especialista em reestruturação urbana, coordenador do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades (Prauc/MCidades) até julho de 2009. Técnico de Planejamento e Pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea.

A ideia de tratar da locação social como política nacional vem sendo debatida internamente ao Ministério das Cidades (MCidades) desde sua criação, ainda que de maneira um tanto errática, com interesse e disposição relativos, sobretudo no que toca a elaboração de novos conteúdos normativos, necessários para a edição de um programa, além das dificuldades de enfrentar as possíveis necessidades de alteração de marcos legais para sua implementação, sobretudo no que toca o financiamento. Desta forma, todas as iniciativas de programas habitacionais do governo federal trabalham, ainda hoje, exclusivamente com a destinação da propriedade ao beneficiário, o que também é uma verdade para a ideia do arrendamento, oriunda do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que visava em último momento transferir a propriedade dos imóveis.

A partir de 2008, a então Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) começou a elaborar estudos e propostas sobre o tema da locação. Tal iniciativa foi resultado direto das parcerias internacionais do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (Prauc) com a França, Itália e Espanha e, também, do entendimento consolidado de que a falta de programas habitacionais elaborados com objetivo específico de reabilitação de imóveis inviabiliza ações em escala do governo federal, tanto na reabilitação de centros, quanto na destinação de imóveis públicos vazios e/ou subutilizados.

Como primeira consequência das ações empreendidas pelo Prauc, em dezembro de 2008 foi realizado o Seminário Internacional de Locação Social com a presença de cinco países (França, Itália, África do Sul, Uruguai e Brasil) e exposições de gestores, consultores, lideranças de movimentos sociais e empresários. As principais contribuições/conclusões deste seminário serão apresentadas no decorrer deste texto, na seção 2.

Após a realização do seminário e ao longo de todo o primeiro semestre de 2009 foram realizadas diversas reuniões entre MCidades, movimentos sociais, gestores de municípios e estados, Conselho Nacional das Cidades (CNC) e outros ministérios, com o objetivo de elaborar proposta de programa/ação de locação social. Esta proposta é aqui pela primeira vez apresentada ao público mais amplo, para além do CNC.

Surge, deste histórico, o Serviço de Moradia Social (SMS), aprovado em Resolução Recomendada do Conselho Nacional das Cidades (anexo A), em junho de 2009, que define o serviço, os princípios, os objetivos, as diretrizes e as formas de organização, e recomenda ao MCidades a criação de grupo de trabalho no âmbito do CNC para elaborar um programa específico sobre o tema. Este grupo de trabalho foi criado em 2009, e formalmente continua ativo. Entretanto, não há informações de avanços efetivos que tenham acontecido desde então. Essa etapa de elaboração da política pública está documentada na seção 3.

Segue-se então para a análise do Projeto de Lei (PL) nº 6.342, apresentado na Câmara Federal em novembro de 2009, que constitui atualmente a expressão ou consolidação mais terminada de uma política de locação social no país. Entretanto, trata-se de proposta bastante distinta da originalmente pensada e consolidada pelo Executivo, uma vez que assume como base de sua organização o quadro normativo do inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Sua apreciação e análise apresentadas na seção 4 completam a análise do quadro da política de locação social no âmbito federal. Entende-se, e isso se verificará mais adiante, que avanços existiram na proposição do PL. Há, entretanto, uma série de questões colocadas que só puderam ser levantadas a partir de análise comparativa entre o PL e as proposições anteriores. Deste ponto de vista,

o PL não parece avançar, ao contrário, retrocede no entendimento básico que norteava os estudos e as iniciativas que vinham sendo gestados no MCidades e no CNC. Por fim, são elencados alguns desafios para a implantação de uma política de locação social nos moldes de um serviço social, como acontece nos casos analisados de outros países.

SUMÁRIO EXECUTIVO