

A

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS

DIRETORIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Município de Xanxerê/SC

RECOMENDAÇÃO CGM Nº 004/2023

Data de Emissão: 15/08/2023

Assunto: Adequação do fluxo para concessão do Benefício de Aluguel Social, previsto na Lei Municipal nº 3.344/11, a ser adotada de forma obrigatória pela Diretoria de Habitação, vinculada à Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços.

Instruções e data para providências: Imediatamente.

DESCRIÇÃO DO ASSUNTO

Tal recomendação versa sobre a adequação do fluxo para liberação de “aluguel social”, considerando a previsão da Lei nº 3.344/11, a ser adotada de forma obrigatória pela Diretoria de Habitação, vinculada a Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços.

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Inicialmente é necessário reforçar os requisitos fundamentais para a concessão do benefício de aluguel social, os quais deverão guardar consonância com a Lei Municipal nº 3.344/11, em especial o enquadramento do artigo 1º da referida Lei, vejamos:

Art. 1º Fica criado, no âmbito da administração pública municipal de Xanxerê/SC, o Programa Municipal de Aluguel Social, que visa disponibilizar acesso a moradia digna e segura, em caráter emergencial e temporário, mediante a concessão de benefício para custear, integral ou parcialmente, a locação de imóvel residencial pelo prazo de até 01 (um) ano, prorrogável uma única vez, por igual período, com a finalidade de atender situações excepcionais e temporárias de:

I - famílias removidas em decorrência da execução de obras públicas;

II - famílias que, vítimas de calamidade¹, tenham sido removidas de área sem condições de retorno imediato, comprovadas por laudo técnico do órgão municipal competente.

Após o enquadramento em um dos incisos do artigo 1º da Lei supracitada, é necessário o estudo socioeconômico da família a qual pretende obter o benefício, conforme previsão do artigo 4º, da mesma lei, vejamos:

Art. 4º O benefício será concedido ao beneficiário que tiver renda familiar até 03 (três) salários mínimos

Ressalta-se que as diretrizes de inclusão de beneficiários no Programa Aluguel Social estão previstas no artigo 6º, já transcrito na presente recomendação.

Assim, é indispensável observar a legislação vigente para a concessão do benefício de aluguel social.

2. SITUAÇÃO ENCONTRADA

Na auditoria realizada pela Controladoria Geral do Município, foram analisados os aluguéis sociais concedidos nos anos de 2022 e 2023, sendo encontradas irregularidades na liberação dos 38 (trinta e oito) benefícios nos referidos anos. Sendo possível consultar a íntegra dos resultados e análises no Processo - Relatório de Auditoria nº 001/2023.

Na verificação efetuada, destaca-se que não foi encontrado qualquer padrão documental ou fluxo lógico para a liberação dos aluguéis sociais, não havendo laudos socioeconômico e técnicos que justifique a remoção da família, devidamente assinado por profissional com registro em conselho específico.

3. FLUXOGRAMA

A partir da situação encontrada, foi elaborado por esta Controladoria-Geral, um fluxograma para auxiliar no enquadramento legal para a liberação do aluguel social, e o respectivo fluxo que se deve seguir até a concessão do benefício, contemplando desde o requerimento do interessado na Diretoria de habitação, até a aprovação pela Procuradoria Jurídica do Município.

O fluxograma consiste na identificação e enquadramento dos casos, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.344/2011, observando o disposto no artigo 1º, onde há somente duas hipóteses para a concessão do benefício.

Após o enquadramento legal, há a necessidade de elaboração de laudo socioeconômico, conforme modelo já fornecido a Diretoria de Habitação, e elaboração de laudo técnico que justifique a remoção da família, ambos elaborados por profissional com registro em conselho específico.

Na elaboração do laudo socioeconômico é condição essencial a observação da renda familiar, conforme previsto no artigo 4º da Lei Municipal nº 3.344/11, ou seja, “famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos”.

Ainda, deverá observar-se o disposto no artigo 6º da referida Lei, que indica as diretrizes para inclusão do beneficiário no Programa Aluguel Social.

Por fim, é necessário a análise e emissão de parecer jurídico pela Procuradoria Municipal, para que sejam observados se todos os requisitos para a inserção no programa de Aluguel Social foram cumpridos. Caso o parecer seja favorável, o beneficiário deverá encontrar um imóvel, com o valor máximo do auxílio financeiro para o aluguel social de até 01 (um) salário mínimo.

Identificado o imóvel, e efetuado o contrato de locação, a Diretoria de Habitação deverá novamente encaminhar a documentação a Procuradoria

Jurídica para análise das cláusulas contratuais, conforme prevê a Lei nº 3.344/11, em especial ao que se refere ao parágrafo 1º do artigo 12:

Art. 12 O benefício será concedido em prestações mensais mediante depósito bancário em conta no nome do titular responsável.

§ 1º O pagamento do benefício será efetivado mediante apresentação do contrato de locação devidamente assinado pelas partes contratantes, **contendo cláusula expressa de ciência pelo locatário que o locador é beneficiário do Programa Aluguel Social.**[...] (grifei)

Salienta-se que, conforme o parágrafo 3º do artigo 12 da Lei supracitada, recomenda-se que a Diretoria de Habitação providencie termo de autorização do beneficiário para que o Município possa efetuar o repasse do benefício diretamente ao Locatário:

§ 3º Mediante termo de autorização do beneficiário, o Município poderá efetuar o repasse do benefício diretamente ao Locatário, na forma estabelecida nesta Lei.

Após finalizado todos estes procedimentos fundamentais para a concessão do benefício, deverá ser encaminhado cópia da documentação para Diretoria de Contabilidade a fim de efetuar o empenhamento da despesa, e cumprir as demais fases, finalizando no pagamento, nos termos da Lei Federal nº 4.320/64.

4. RECOMENDAÇÕES

Frente ao exposto, e considerando a o Relatório de Auditoria nº 001/2023, realizada por esta Controladoria-Geral, **RECOMENDA-SE:**

- 1) Que a Diretoria de Habitação se abstenha de conceder qualquer benefício de aluguel social em desacordo com a legislação vigente;
- 2) Que a Diretora de Habitação providencie a reavaliação dos atuais benefícios, devendo submeter a avaliação técnica e avaliação social, estabelecendo prazo máximo de 90 (noventa) dias para a conclusão;

- 3) Que utilize o modelo de Laudo Social para Aluguel Social fornecido por esta Controladoria-Geral, conforme documento anexo;
- 4) Que realize o levantamento e a elaboração de laudo de residências em área de risco, o qual deverá ser assinado por profissional de engenharia, acompanhado de fotos que comprovem a existência do risco;
- 5) Que utilize como base, para a liberação do Aluguel Social, o fluxograma elaborado por esta Controladoria-Geral, conforme documento em anexo.

Andreza Gallas
Controladora-Geral

DESPACHO

Determino que as solicitações da Controladoria Interna sejam atendidas imediatamente pelos responsáveis, no prazo indicado.

Oscar Martarello
Prefeito Municipal