

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 350, DE 22 DE JANEIRO DE 2007

Altera a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:
Art. 1º Os arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, nas seguintes modalidades:

I - arrendamento residencial com opção de compra; ou

II - alienação.

.....” (NR)

“Art. 2º

.....

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o **caput** será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 3º e 4º, observando-se:

I - o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou

II - a critério do gestor do Fundo, por processo de desimobilização do fundo financeiro de que trata o **caput**.

.....” (NR)

“Art. 3º

.....

III - incorporar as receitas pertencentes ao fundo financeiro específico do Programa, provenientes do processo de desimobilização previsto no inciso II do § 7º do art. 2º; e

IV - receber outros recursos a serem destinados ao Programa.

.....” (NR)

“Art. 4º

.....

IV - definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa;

.....

VIII - observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais, inclusive subsidiando a atualização dos cadastros existentes.

.....” (NR)

“Art. 5º

.....

II -- fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional, entre outras que julgar necessárias;

.....

IV - estabelecer diretrizes para a alienação prevista no § 7º do art. 2º.” (NR)

“Art. 8º

§ 1º O contrato de compra e venda, referente ao imóvel objeto de arrendamento residencial que vier a ser alienado na forma do inciso II do § 7º do art. 2º, ainda que o pagamento integral seja feito à vista, contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de trinta meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado.

§ 2º O prazo a que se refere o parágrafo anterior poderá, excepcionalmente, ser reduzido conforme critério a ser definido pelo Ministério das Cidades, nos casos de arrendamento com período superior à metade do prazo final regulamentado.

§ 3º Nos imóveis alienados na forma do inciso II do § 7º do art. 2º, será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo Conselho Curador do FGTS.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 10-A. Os valores apurados com a alienação dos imóveis serão utilizados para amortizar os saldos devedores dos empréstimos tomados junto ao FGTS, na forma do inciso II do art. 3º, nas condições a serem estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.”
(NR)

Art. 3º Esta Medida Provisória entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 22 de janeiro de 2007; 186º da Independência e 119º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Marcio Fortes de Almeida

Este texto não substitui o publicado no DOU de 22.1.2007 - Edição extra

Brasília, 15 de janeiro de 2007

Excelentíssimo Senhor Presidente da República,

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Medida Provisória que introduz alterações na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que instituiu o Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

2. O PAR buscou na sua origem fazer o enfrentamento do déficit habitacional, focalizando a camada da população de menor renda, onde se situa a concentração das carências, mediante a criação de uma alternativa ao financiamento tradicional, que viabilizasse o acesso a moradia em condições especiais e subsidiadas.

3. Ao lado da introdução da figura do arrendamento residencial no Direito brasileiro, o PAR também inovou ao congregar no mesmo esforço os recursos retornáveis do FGTS e não retornáveis (FAS, FINSOCIAL, PROTECH), bem assim na estruturação financeira voltada também à geração de margem para a complementação do subsídio necessário.

4. O sucesso do Programa fica evidenciado no estoque de moradias disponibilizado para o arrendamento, que em dezembro de 2006 alcançou 239.455 unidades caracterizadas pelo seu diferenciado padrão construtivo, jamais antes concebido nos empreendimentos direcionados à população de menor renda.

5. A edição do Decreto nº 5.986, de 15 de dezembro de 2006, autorizando nova contratação de recursos junto ao FGTS e aumentando os limites a serem utilizados na aquisição de imóveis no âmbito do PAR, representa, potencialmente, a finalização da capacidade da estrutura financeira montada, em gerar os subsídios necessários à continuidade do Programa.

6. De fato, os recursos não retornáveis foram aportados em 1999 e desde então, a estruturação financeira gerou a margem que permitiu o suportar os custos do Programa, com horizonte de contratação a se encerrar neste primeiro semestre de 2007.

7. O momento dramático do Programa é confrontar-se com seu sucesso e ver exaurir sua capacidade de subsistência. No modelo vigente, o estoque das cerca de 240 mil unidades, se de um lado produzem o acesso à moradia digna, por outro, gera o ônus da manutenção e conservação, pelo prazo contratual do arrendamento residencial, que atualmente é de 15 anos, findo o qual o arrendatário exerce a opção de compra.

8. Assim, impõe-se a necessidade de alteração das diretrizes do Programa de Arrendamento, que permitirão a sobrevivência do PAR amenizando a necessidade de aporte imediato de novos recursos não retornáveis.

9. A minuta de Medida Provisória ora apresentada traz como solução ao impasse a possibilidade de desmobilização do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR por meio da alienação direta dos imóveis adquiridos, bem como por meio da antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados, possibilitando o fortalecimento do Programa, mediante a desoneração dos recursos destinados ao custeio das despesas futuras, redirecionando esses valores para a alavancagem de novas operações, o que permitirá a continuidade do Programa, ampliando o universo de famílias atendidas.

10. Adicionalmente, a proposta de Medida Provisória contempla eventual opção por um modelo em que o Programa venha a adquirir unidades habitacionais destinadas à venda direta, executando a mesma intermediação que hoje pratica e que tem produzido os imóveis de melhor qualidade dentro da faixa de público-alvo atendido.

11. São essas, Senhor Presidente, as razões pelas quais submetemos a Vossa Excelência a proposta anexa de Medida Provisória alterando o Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

Respeitosamente

Marcio Fortes de Almeida

Luiz Marinho