



CÂMARA DOS DEPUTADOS

MEDIDA PROVISÓRIA N.º 350, DE 2007

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM Nº 33/07

AVISO Nº 44/07

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; pendente de parecer da Comissão Mista do Congresso Nacional.

DESPACHO:

PUBLIQUE-SE. SUBMETA-SE

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Medida inicial

II - Na Comissão Mista do Congresso Nacional:

- emendas oferecidas: ()

Código de Autenticação > não encontrado

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 desmobilização 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 desmobilização 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



E.M. Interministerial Nº 00002/2007/MCIDADES/MF/MTE

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

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001

Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

Faço saber que o Presidente da República adotou a Medida Provisória nº 2.135-24, de 2001, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, Antonio Carlos Magalhães, Presidente, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

§ 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização, à Caixa Econômica Federal - CEF.

** § 1º acrescido pela Lei 10.859, de 14/04/2004.*

§ 2º Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do Programa.

** § 2º acrescido pela Lei 10.859, de 14/04/2004.*

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a criar um fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa.

§ 1º O fundo a que se refere o caput ficará subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil, devendo sua contabilidade sujeitar-se às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - COSIF.

§ 2º O patrimônio do fundo a que se refere o caput será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integram o ativo da CEF;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;

III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 4º No título aquisitivo, a CEF fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo a que se refere o caput.

§ 5º No registro de imóveis, serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 6º A CEF fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput.

§ 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.

§ 8º Cabe à CEF a gestão do fundo.

** § 8º acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

Art. 3º Para atendimento exclusivo às finalidades do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a:

I - utilizar os saldos disponíveis dos seguintes Fundos e Programa em extinção:

a) Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social - FAS, criado pela Lei nº 6.168, de 9 de dezembro de 1974;

b) Fundo de Investimento Social - FINSOCIAL, criado pelo Decreto-Lei nº 1.940, de 25 de maio de 1982;

c) Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo - PROTECH, criado por Decreto de 28 de julho de 1993; e

d) Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, a que se refere o Decreto nº 103, de 22 de abril de 1991;

II - contratar operações de crédito com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma e condições disciplinadas pelo Conselho Curador do FGTS, até limite a ser fixado pelo Poder Executivo; e

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

III - receber outros recursos a serem destinados ao Programa.

** Inciso III acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

§ 1º Do saldo relativo ao FDS será deduzido o valor necessário ao provisionamento, na CEF, das exigibilidades de responsabilidade do Fundo existentes na data de publicação desta Lei.

§ 2º A CEF promoverá o pagamento, nas épocas próprias, das obrigações de responsabilidade do FDS.

§ 3º As receitas provenientes das operações de arrendamento e das aplicações de recursos destinados ao Programa instituído nesta Lei serão, deduzidas as despesas de administração, utilizadas para amortização da operação de crédito a que se refere o inciso II.

§ 4º O saldo positivo existente ao final do Programa será integralmente revertido à União.

§ 5º A aquisição de imóveis para atendimento dos objetivos do Programa será limitada a valor a ser estabelecido pelo Poder Executivo.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

§ 6º No caso de imóveis tombados pelo Poder Público nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural ou daqueles inseridos em programas de revitalização ou reabilitação de centros urbanos, a CEF fica autorizada a adquirir os direitos de posse em que estiverem imitados a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas

entidades, desde que devidamente registrados no Registro Geral de Imóveis - RGI, nos termos do art. 167, inciso I, item 36, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

Art. 4º Compete à CEF:

I - criar o fundo financeiro a que se refere o art. 2º;

II - alocar os recursos previstos no art. 3º, inciso II, responsabilizando-se pelo retorno dos recursos ao FGTS, na forma do § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;

III - expedir os atos necessários à operacionalização do Programa;

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

V - assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos para o Programa;

VI - representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

VII - promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos.

Parágrafo único. As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

Art. 5º Compete ao Ministério das Cidades:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

I - estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

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

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei.

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

CAPÍTULO II DO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

Art. 6º Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada, pela CEF, ao arrendamento.

** § único com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

Art. 7º (Revogado pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004).

Art. 8º O contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse e as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ou do domínio útil ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004.*

Art. 9º Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.

Art. 10. Aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil.

Art. 11. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.135-23, de 28 de dezembro de 2000.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congresso Nacional, em 12 de fevereiro de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

Senador ANTONIO CARLOS MAGALHÃES
Presidente

DECRETO Nº 5.986 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2006

Dá nova redação aos incisos I e II do art. 1º do Decreto no 5.435, de 26 de abril de 2005, que define os limites de que tratam o inciso II e o § 5º do art. 3º da Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto na Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001,

DECRETA:

Art. 1º Os incisos I e II do art. 1º do Decreto no 5.435, de 26 de abril de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação:

"I - até R\$ 6.250.000.000,00 (seis bilhões e duzentos e cinquenta milhões de reais), nas operações de crédito perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e

II - até R\$ 6.850.000.000,00 (seis bilhões e oitocentos e cinquenta milhões de reais), na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial." (NR)

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Fica revogado o Decreto no 5.779, de 18 de maio de 2006.

Brasília, 15 de dezembro de 2006; 185º da Independência e 118º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Guido Mantega

Luiz Marinho

Marcio Fortes de Almeida

FIM DO DOCUMENTO
