

CARTILHA DO PAR

Programa de Arrendamento Residencial

SUMÁRIO

HISTÓRICO.....	3
ORIGEM DOS RECURSOS.....	3
PARTICIPANTES DO PROGRAMA.....	3
ÁREAS DE ATUAÇÃO.....	4
ARRENDAMENTO DAS UNIDADES.....	4
INDICAÇÃO E SELEÇÃO DOS PROPONENTES AO ARRENDAMENTO.....	5
CONTRATAÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS.....	6
VALOR DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL.....	7
CARACTERÍSTICAS DO ARRENDAMENTO.....	7
BENFEITORIAS.....	9
ADMINISTRAÇÃO TERCEIRIZADA.....	9
OPÇÕES DO ARRENDATÁRIO.....	10
OPÇÃO DE AQUISIÇÃO ANTECIPADA.....	10
AQUISIÇÃO COM PARCELAMENTO.....	11
OPÇÃO DE COMPRA AO FINAL DO CONTRATO.....	12
OPÇÃO DE DEVOLUÇÃO.....	13
RESCISÃO ANTECIPADA.....	13
PRIVACIDADE – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS.....	14
VANTAGENS DO PAR.....	14

HISTÓRICO

Em 1999, estudos apontavam um déficit expressivo de moradias para a população de baixa renda, na faixa de até 6 salários mínimos, principalmente nos grandes centros urbanos. As estatísticas indicavam que cerca de 98% dessa parcela da população não possuía moradia considerada adequada e nem perspectiva de aquisição.

Tais estudos ressaltavam que as famílias de baixa renda pagavam pelo aluguel, em termos proporcionais, mais do que as de classe média, e o valor do aluguel nos grandes centros representava um percentual médio de 2% sobre o valor do imóvel para famílias com ganhos de até 3 salários, enquanto que a classe média pagava apenas 0,6% sobre o valor das unidades.

Havia também um quadro de elevada mobilidade/migração da população de baixa renda, uma vez constatado que 65% dos ocupantes dos imóveis financiados pela CAIXA para o segmento de baixa renda não eram mais os adquirentes originais, gerando uma série de distorções - invasão, sublocação ilegal, comercialização de chaves, entre outras - dificultando a retomada do imóvel, aumentando a inadimplência e inviabilizando a continuidade dos programas destinados a essa parcela da população.

Assim, surgiu o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra ao final do prazo contratado.

ORIGEM DOS RECURSOS

Para que fosse possível a execução do Programa, foi criado o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, composto de recursos provenientes de fundos e programas governamentais em extinção e de recursos obtidos por meio de empréstimo junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

PARTICIPANTES DO PROGRAMA

Entre os participantes do Programa destacam-se:

Ministério do Desenvolvimento Regional - Agente gestor do PAR, a quem compete estabelecer diretrizes, fixar regras e condições para manutenção do Programa, além de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

Caixa Econômica Federal - Agente executor do PAR, responsável pela definição dos critérios e emissão dos atos necessários à execução do Programa.

Poder Público – Responsável pelo recebimento das inscrições dos candidatos ao arrendamento, que posteriormente são encaminhadas para a CAIXA em uma lista por ordem de inscrição.

Arrendatário - pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos para o Programa, seja habilitada ao arrendamento de imóvel do PAR.

Associações Habitacionais - Associações Habitacionais reconhecidas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional podem participar do Programa, na apresentação de propostas de projetos e em conjunto com o Poder Público, na indicação de demanda para arrendamento das unidades.

Empresas do ramo da Administração Imobiliária - Empresas contratadas para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e condomínios, se for o caso.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

Os imóveis adquiridos pelo PAR para posterior arrendamento podem ser empreendimentos na planta, em construção, concluídos ou para reforma, prioritariamente localizados nos grandes centros urbanos.

As propostas apresentadas à CAIXA devem contemplar empreendimentos localizados nas áreas de atuação que foram definidas para o Programa, que abrange todas as Capitais e Regiões Metropolitanas e os municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.

As propostas são avaliadas pela CAIXA, sob os aspectos técnicos de engenharia, jurídico, análise cadastral, avaliação de risco de crédito, viabilidade do empreendimento, taxa de urbanização do município e demais análises estabelecidas para o Programa.

ARRENDAMENTO DAS UNIDADES

Quando da disponibilização do empreendimento para o arrendamento, as unidades habitacionais são arrendadas às pessoas físicas que atendam aos requisitos estabelecidos para seleção dos proponentes, a qual envolve análise cadastral, apuração da renda familiar bruta e margem de renda disponível.

São requisitos para candidatar-se ao PAR:

- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Ser maior de 18 anos ou emancipado;
- Ser detentor de visto permanente no País, no caso de estrangeiro;
- Renda familiar mensal até R\$ 3.100,00;
- Capacidade de pagamento compatível com as despesas mensais do arrendamento;
- Não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretenda fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer local do país;
- Apresentar idoneidade cadastral;
- Não ter contrato de arrendamento anterior rescindido, dentro do Programa, por descumprimento contratual.

O arrendatário deve utilizar o imóvel com a destinação específica de residência dele e de sua família, assumindo todas as despesas e tributos incidentes sobre o imóvel e a obrigação de mantê-lo em perfeitas condições de habitabilidade e conservação durante o prazo de arrendamento.

INDICAÇÃO E SELEÇÃO DOS PROPONENTES AO ARRENDAMENTO

De acordo com os termos do convênio de parceria firmado com a CAIXA, cabe ao Poder Público identificar e indicar, por ordem de classificação e por empreendimento, os beneficiários passíveis de serem selecionados pela CAIXA.

A indicação de candidatos para arrendamento das unidades habitacionais pode ser efetuada por Associações Habitacionais, reconhecidas pelo poder público local.

A seleção dos proponentes para fins de arrendamento, após a indicação pelo Poder Público, é efetuada pela CAIXA, mediante apresentação da seguinte documentação:

- Carteira de identidade;
- CPF - Cadastro de Pessoa Física;

- Prova de estado civil: certidão de casamento, certidão de casamento com averbação da separação ou declaração de união estável, conforme o caso;
- Modelo de procuração por instrumento público, se for o caso (Formulário CAIXA);
- Ficha Cadastro Pessoa Física e anexo para concessão habitacional (Formulário CAIXA);
- Declaração Negativa de Propriedade e Destinação de Imóvel (Formulário CAIXA);
- Declaração de Homonímia, se necessário (Formulário CAIXA);
- Documentação necessária para a análise de risco de crédito de pessoa física para operações na área habitacional.

A pesquisa cadastral é isenta de tarifa e o limite de comprometimento máximo da renda familiar permitido é de 30%.

Caso os proponentes habilitados não se apresentem no prazo e/ou na data definida, as respectivas vagas serão destinadas aos demais proponentes habilitados, seguindo a ordem de indicação do Poder Público.

CONTRATAÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS

Os arrendamentos residenciais, com opção de compra, são firmados por meio de Contrato por Instrumento Particular de Arrendamento Residencial com Opção de Compra.

São titulares do contrato, se for o caso, os cônjuges, independentemente do regime de casamento, ou companheiros que comprovem, por meio de declaração, vínculo de união estável.

No primeiro arrendamento das unidades do empreendimento, a distribuição entre os selecionados é feita por meio de sorteio com a presença do público interessado, em qualquer número.

É facultado ao arrendatário, em qualquer momento da vigência do Contrato, registrá-lo no Ofício de Títulos e Documentos.

São obrigações do arrendatário:

- Pagar mensalmente a taxa de arrendamento;
- Manter o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e conservação;
- Assumir as despesas incidentes sobre o imóvel – IPTU, energia elétrica, água, taxas de condomínio, limpeza urbana e outras arbitradas pelo Poder Público, se for o caso;

- Observar as demais cláusulas do contrato de arrendamento.

VALOR DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL

O valor de arrendamento do imóvel corresponde ao valor de aquisição do imóvel pelo FAR, atualizado mensalmente, desde o dia correspondente ao da conclusão do empreendimento e disponibilidade para o arrendamento, por 80% do índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS.

Após a contratação, o valor de arrendamento do imóvel é atualizado a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da data de assinatura do contrato, por 80% do índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS no período, independentemente das alterações de data de pagamento eventualmente ocorridas para o contrato.

A taxa de arrendamento inicial do imóvel varia de 0,5% a 0,7% do valor do imóvel conforme a renda familiar a seguir:

- taxa de arrendamento de 0,5% do valor de aquisição da unidade habitacional para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) e,
- taxa de arrendamento de 0,7% do valor de aquisição da unidade habitacional para famílias com renda mensal de R\$ 1.600,01 (um mil, seiscentos reais e um centavo) até R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais).

O valor da taxa de arrendamento do imóvel é atualizado a cada período de 12 meses, a contar da data de assinatura do contrato, por 100% do índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS no período, independentemente das alterações de data de pagamento eventualmente ocorridas para o contrato.

CARACTERÍSTICAS DO ARRENDAMENTO

O prazo de arrendamento é de 180 meses. O vencimento da primeira taxa de arrendamento ocorre após 30 dias da assinatura do contrato e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

Na hipótese de não existir o dia de aniversário da contratação em alguns meses subsequentes, a obrigação vence no último dia daquele mês.

Mensalmente são emitidos bloquetes de cobrança bancária, encaminhados ao endereço do imóvel, podendo haver consignação em folha de pagamento mediante convênio com a entidade empregadora.

É facultado ao arrendatário alterar o dia de vencimento da taxa de arrendamento, desde que esteja adimplente com as obrigações contratuais.

A nova data de vencimento da taxa pode ser fixada em qualquer dia, anterior ou posterior ao atual, dentro do mês de vencimento, não sofrendo reajuste em função desta alteração.

Em caso de impontualidade no pagamento da taxa de arrendamento, sobre o valor em atraso atualizado pelo índice aplicado aos depósitos do FGTS, são acrescidos os encargos a seguir:

- Juros moratórios de 0,033% ao dia e,
- Multa de 2%.

O atraso no pagamento da taxa de arrendamento por mais de 60 dias enseja a rescisão antecipada do contrato.

É obrigatória ao arrendatário a contratação de seguro de vida para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente - MIP.

A contratação desse seguro garante, em caso de sinistro, a continuidade do pagamento pela Seguradora das taxas de arrendamento mensais e do saldo residual, se for o caso, de forma a permitir à família do arrendatário a permanência no imóvel até completar o prazo contratado e o pagamento de eventual valor residual.

O prêmio do seguro MIP deve ser pago mensalmente, junto com a taxa de arrendamento, em valor correspondente ao coeficiente de 0,000410 aplicado sobre o valor do arrendamento.

O primeiro prêmio mensal do seguro MIP é pago antecipadamente, na contratação do arrendamento.

Os imóveis também são cobertos pelo Seguro DFI – Danos Físicos do Imóvel, custeado pelo FAR, proprietário dos imóveis.

É permitida a troca do imóvel arrendado por outro, equivalente ou de valor diverso, somente em caso de necessidade previamente comprovada, em função de:

- Transferência de localidade (intermunicipal);
- Problemas de saúde, devidamente comprovados por meio de Laudo Médico;
- Outros motivos que justifiquem a substituição, a critério da área gestora.

A substituição do imóvel ocorre por solicitação do arrendatário com anuência da CAIXA e desde que haja disponibilidade de imóvel a ser arrendado.

O arrendatário deve estar em dia com suas obrigações contratuais, especialmente quanto à conservação do imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, constatada após realização de vistoria pela CAIXA.

O arrendatário deve comprovar capacidade de pagamento, caso o imóvel desejado tenha taxa de arrendamento de valor superior à atual.

A data de vencimento da taxa de arrendamento e o prazo de arrendamento permanecem os mesmos do contrato original.

Caso a taxa de arrendamento do imóvel substituto seja de valor igual ou menor que a taxa de arrendamento do imóvel vinculado ao contrato original, não cabe a devolução ou compensação de qualquer quantia ao arrendatário.

Se o valor da taxa de arrendamento do imóvel substituto for de valor superior ao da taxa de arrendamento do imóvel vinculado ao contrato original, é devido o pagamento da diferença pelo arrendatário.

O valor da diferença pode ser pago à vista ou ser incorporado, no todo ou em parte, ao valor da taxa de arrendamento do imóvel substituto.

No caso da opção pela incorporação da diferença, esta é adicionada ao valor da taxa de arrendamento do imóvel substituto, proporcionalmente ao prazo remanescente do contrato original.

BENFEITORIAS

Não é permitida qualquer alteração ou modificação de aparência, estrutura ou projeto do imóvel, objeto do contrato de arrendamento, inclusive nas áreas comuns, sem a prévia e expressa anuência da CAIXA.

ADMINISTRAÇÃO TERCEIRIZADA

O atendimento ao público alvo, a operacionalização da seleção, contratação, cobrança e substituição dos arrendatários, e a administração dos imóveis, no âmbito do PAR, são executadas por Administradora de imóveis contratada.

A Convenção de Condomínio contém o Regimento Interno, próprio de cada empreendimento constituído sob a forma de condomínio, cujas disposições os

arrendatários e demais coobrigados são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar sua observância.

O descumprimento de qualquer cláusula da Convenção de Condomínio por parte dos arrendatários, inclusive as que se referem à inadimplência no pagamento da taxa de custeio do condomínio por prazo superior a 60 dias, enseja rescisão antecipada do contrato.

OPÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O prazo de arrendamento é de 15 anos, contudo, a qualquer tempo, com o integral cumprimento das obrigações assumidas, o arrendatário pode antecipar o exercício da opção de compra do imóvel, de forma à vista com o uso de recursos próprios em espécie e/ou recursos da conta vinculada do FGTS, ou de forma parcelada.

Caso não ocorra a aquisição durante o período de arrendamento, ao final do prazo o arrendatário pode optar pela devolução do imóvel.

Após o vencimento do contrato de arrendamento até a data da opção efetivada, o arrendatário responde pelas penalidades moratórias a seguir, calculadas sobre o valor residual atualizado pro rata die, pelo mesmo índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS:

- Juros moratórios à razão de 0,033% ao dia;
- Multa de 2% sobre o montante do débito atualizado.

O arrendatário deve comunicar por escrito sua intenção, com antecedência de pelo menos 30 dias.

OPÇÃO DE AQUISIÇÃO ANTECIPADA

O arrendatário pode se habilitar à antecipação do exercício da opção de compra, a qualquer tempo, optando pela aquisição à vista ou parcelada, podendo utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS, observadas as condições:

- Estar em situação de adimplência com o pagamento das taxas de arrendamento, IPTU, condomínio, bem como outras taxas existentes;
- Não ser detentor(es) de financiamento ou parcelamento imobiliário em qualquer parte do País;

- Não ser proprietário(s), cessionário(s) ou promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretende fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer localidade do País;
- Não ser titular(es) de direito de aquisição de outro imóvel residencial urbano ou rural situado em qualquer localidade do País.

O valor de compra e venda do imóvel é decorrente do encargo mensal e do prazo pactuado no Contrato de Arrendamento Residencial com Opção de Compra, firmado entre o arrendatário e o FAR, e corresponde ao valor da última taxa de arrendamento devida; atualizada pelo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS, com base no critério pro rata die, no período compreendido entre a data da última atualização da taxa inclusive, e a data do evento, exclusive, multiplicado pelo total de meses do prazo contratado.

O valor a ser pago para efeito de antecipação do exercício da opção de compra corresponde ao valor de compra e venda do imóvel, deduzido o montante pago pelo arrendatário a título de taxa de arrendamento, atualizado conforme item anterior.

Atribuem-se ao adquirente as despesas referentes ao registro de venda e compra e à transmissão da propriedade do imóvel, como taxas, tributos e emolumentos cartorários, quando da transferência da propriedade do imóvel.

A CAIXA providencia o registro do contrato/escritura no Registro de Imóveis competente no prazo de até 120 dias, contados da data da sua assinatura.

Durante o prazo de 24 meses, contados da aquisição, o adquirente fica impedido de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de aquisição.

O prazo de inalienabilidade começa a contar quando da assinatura do contrato e, no caso de aquisição com parcelamento, além dos 24 meses, só é permitida a alienação do imóvel após a quitação do parcelamento.

AQUISIÇÃO COM PARCELAMENTO

Quando da aquisição de forma parcelada, o novo prazo deve obedecer àquele remanescente do contrato de arrendamento, sendo obrigatória ao adquirente a contratação de seguro de vida para cobertura de riscos de MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos do Imóvel, com vigência até a data do pagamento da última prestação prevista para o imóvel.

Os coeficientes praticados são os seguintes:

- Danos Físicos do Imóvel – DFI 0,000100 sobre o valor do imóvel;
- Morte e Invalidez Permanente – MIP 0,000410, sobre o saldo devedor.

Adotam-se os procedimentos e parâmetros especificados nas respectivas apólices no caso de sinistro.

Para os contratos de parcelamento é adotada a garantia de alienação fiduciária do imóvel, objeto da operação de parcelamento, constituída pelo imóvel.

Com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem fica com o devedor fiduciante e a indireta, com o credor fiduciário.

O sistema de amortização adotado é o SAC – Sistema de Amortização Constante.

Eventual saldo devedor residual apurado após o decurso do prazo contratual do contrato deve ser pago, pelo devedor, no vencimento do último encargo mensal.

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia de aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS e a prestação é recalculada anualmente, no dia do aniversário do contrato.

Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, é aplicado o ajuste “pro rata” dia útil, com base no índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS.

Fica facultado ao adquirente em dia com suas obrigações contratuais, efetuar amortizações extraordinárias para a redução do prazo do parcelamento.

Não é permitida a sub-rogação da dívida para terceiros.

Em caso de impontualidade no pagamento das obrigações, sobre o valor em atraso atualizado pelo índice aplicado aos depósitos do FGTS, são acrescidos os encargos a seguir:

- Juros moratórios de 0,033% ao dia;
- Multa de 2%;
- Despesas com intimação e publicação dos editais do leilão extrajudicial.

Quando da liquidação do valor da dívida, a CAIXA providencia a emissão do termo de quitação da dívida para que o adquirente providencie, às suas expensas, a baixa da alienação fiduciária.

OPÇÃO DE COMPRA AO FINAL DO CONTRATO

Caso o arrendatário opte pela compra ao final do contrato e havendo valor residual, este deve ser pago em uma única parcela, até 30 dias contados da data do término do contrato.

Após a data de vencimento do contrato até a sua quitação, o valor residual, se houver, é atualizado pelo índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS no período.

Não havendo valor residual ou, se houver, após a sua quitação, a CAIXA outorga em favor do arrendatário a escritura definitiva de venda e compra, cujas taxas, tributos e emolumentos cartorários relativos à transferência de propriedade do imóvel correm por conta do optante.

OPÇÃO DE DEVOLUÇÃO

No caso de devolução do imóvel, o arrendatário deve restituí-lo no mesmo estado de conservação em que o recebeu, salvo o desgaste natural, comprovado por meio de vistoria no imóvel, com todas as obrigações contratuais em dia.

Formaliza-se a devolução mediante Termo de Opção de Devolução.

Os valores pagos, a título de taxa de arrendamento, são considerados taxa de ocupação pelo uso do imóvel no período, não cabendo devolução de qualquer quantia.

RESCISÃO ANTECIPADA

O contrato de arrendamento é rescindido nos casos abaixo:

- Falta de pagamento das taxas de arrendamento;
- Descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições estipuladas no contrato de arrendamento;
- Falsidade de qualquer declaração prestada pelos arrendatários no contrato de arrendamento;
- Transferência/cessão de direitos decorrentes do contrato de arrendamento;
- Uso inadequado do bem arrendado;
- Destinação dada ao bem que não seja a moradia do arrendatário e de seus familiares.

É devida vistoria no imóvel antes de concluído o trâmite da rescisão contratual.

A não devolução do imóvel desencadeia o processo de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança da dívida, multas, demais encargos contratuais e processuais

e ressarcimento de prejuízos causados pela inobservância das normas contratuais, mediante ação judicial competente.

São devidas as taxas de arrendamento vencidas, acrescidas dos encargos por atraso, e, na data da desocupação do imóvel, a taxa de arrendamento a vencer, pro rata die, em caso de desocupação em data divergente a do vencimento da taxa de arrendamento.

Ao arrendatário que descumprir o contrato de arrendamento é vedado novo acesso ao Programa.

PRIVACIDADE – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A CAIXA coleta os dados pessoais com o objetivo de realizar a avaliação de crédito e permitir a formalização do instrumento contratual, com o compromisso de manter a privacidade do candidato a arrendatário.

Os dados serão compartilhados em formato estruturado e interoperável exclusivamente com as administradoras que realizam a gestão dos contratos, zelando pela privacidade das informações, da mesma forma que a CAIXA.

Os dados serão mantidos durante a vigência do contrato até a sua eliminação final após o prazo prescricional de guarda do dossiê habitacional.

Lembramos que a qualquer tempo, o arrendatário pode solicitar a atualização de seus dados pessoais.

VANTAGENS DO PAR

As vantagens auferidas com a implantação do Programa estão relacionadas aos agentes participantes:

Para a CAIXA, no fortalecimento da imagem institucional e consolidação como agente da política habitacional, no estreitamento da parceria com o Poder Público, na sedimentação de sua atuação no mercado imobiliário, na introdução do conceito de moradia, em substituição ao de propriedade, apresentando-se como uma solução para a questão habitacional do país e na substituição ágil de arrendatários.

Para o Poder Público, o PAR é um instrumento de gestão urbana no combate ao déficit habitacional do município, contribuindo para a geração de emprego e renda, principalmente no segmento da construção civil.

Para o Arrendatário, as vantagens de participar do PAR foram destacadas na Pesquisa de Satisfação dos Arrendatários, realizada pela CAIXA, em 2003: não pagar “entrada” no arrendamento, a taxa de arrendamento com valor inferior ao aluguel cobrado por um imóvel de mesmo tipo, a possibilidade de substituição do imóvel e a opção de compra do imóvel ao término do prazo de arrendamento.