

PÚBLICO
JUN 2024



PAR

Programa de Arrendamento
Residencial

01

Definição

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é um projeto do Governo Federal, criado para ajudar pessoas de baixa renda a conseguir moradia. Ele começou em 1999 e se transformou em lei em 2001. O objetivo do PAR é oferecer casas para arrendamento com a opção de compra no futuro. Para isso, o Governo comprava imóveis que estavam sendo construídos ou reformados.

As principais metas do programa são oferecer moradias de baixo custo, melhorar a qualidade de vida das famílias beneficiadas, criar empregos, usar imóveis públicos que estavam abandonados e ajudar idosos e pessoas com deficiência.

Desde que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) começou em 2009, não foram feitas novas compras de imóveis pelo PAR. O que resta agora é apenas vender ou transferir os imóveis já adquiridos.

02

Legislação

- Lei nº. 10.188, de 12.02.2001
- Portaria Interministerial nº. 684, de 19.12.2007
- Portaria Ministério das Cidades nº. 493, de 04.10.2007
- Portaria Ministério das Cidades Nº 336 de 20/06/2014

03

Origem do Recurso

O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) é um fundo com recursos públicos que não tem prazo para acabar. Ele foi criado para ajudar a financiar programas de habitação do Governo Federal, que estão definidos por lei. O FAR investe em construir casas, escolas, hospitais e outros serviços necessários para a comunidade, usando diferentes tipos de investimentos do mercado financeiro.

Desde 26 de setembro de 2013, as regras do FAR mudaram, sendo que a partir dessa data não foram mais realizados novos contratos de arrendamento. As casas que estão vazias no programa PAR devem ser vendidas a preço de mercado, depois de uma avaliação técnica.

04 Participantes

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Agente operador e executor do PAR;

MINISTÉRIO DAS CIDADES – Agente gestor do PAR;

MINISTÉRIO DA FAZENDA – Fixa em conjunto com Ministério das Cidades a remuneração da CAIXA, pelas atividades exercidas no âmbito do Programa;

PODER PÚBLICO ESTADUAL E MUNICIPAL – Teve sua participação no início do programa, estabelecida por meio de Convênio e pautada nas seguintes atribuições:

- Identificação das regiões e zonas prioritárias para implantação dos projetos, nos municípios de atuação do PAR;
- Viabilização de ações para elaboração das Leis Autorizativas, se for o caso, com objetivo de isenção ou redução de tributos, contribuições, taxas e despesas cartorárias que venham a incidir sobre os imóveis e operações do PAR. (ex. IPTU, ITBI, ITCD, Laudêmios, ISSQN e outros encargos que onerem o custo dos imóveis, enquanto se mantiverem na propriedade do FAR);
- Adoção de medidas que confirmam mais celeridade ao processo de aprovação dos projetos habitacionais e implantação de infraestrutura básica nas áreas definidas;
- Indicação das famílias a serem beneficiadas pelo programa.

EMPRESAS DO RAMO DA CONTRUÇÃO CIVIL – Executores dos empreendimentos;

EMPRESAS ADMINISTRADORAS - Empresas do ramo de prestação de serviço de administração de imóveis e/ou condomínios, credenciadas e contratadas pela CAIXA para administrar os contratos de arrendamento e os imóveis no âmbito do PAR.

AGENTE EXECUTOR DO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL – Pessoa jurídica, previamente credenciada pela CAIXA, para realização do projeto de trabalho técnico social (PTTS) na entrega dos empreendimentos contratados do PAR;

ARRENDATÁRIO - Pessoa física contratante da operação de arrendamento de imóvel residencial.

05

Áreas de Atuação

As propostas enviadas para a CAIXA incluíam projetos de imóveis que estavam em planta, em construção, prontos ou para reforma, localizados nas áreas definidas pelo Programa. Essas áreas incluíam todas as capitais, regiões metropolitanas e cidades com mais de 100 mil habitantes. As propostas foram avaliadas em termos de engenharia, aspectos legais, cadastro, risco de crédito, viabilidade do projeto, nível de urbanização da cidade e outras análises exigidas pelo Programa.

06

Parâmetros do Arrendamento

O programa foi destinado a famílias que atendiam aos requisitos do programa e tinham uma renda familiar mensal bruta de até R\$ 3.100,00.¹

Quem participa deve usar o imóvel como residência para si e sua família, pagar todas as despesas e impostos relacionados ao imóvel, e mantê-lo em boas condições durante o período do arrendamento.

Requisitos para Participar:

- Ter um cadastro idôneo (sem restrições de crédito).
- Ter capacidade de pagar as despesas mensais do arrendamento.
- Ser maior de 18 anos ou emancipado.
- Ter visto permanente no Brasil, no caso de estrangeiros.

Impedimentos para Participar:

- Já ter ou ter tido financiamento habitacional, arrendamento residencial ou crédito habitacional em qualquer lugar do país.
- Ser proprietário, comprador ou usufrutuário de um imóvel residencial na cidade onde pretende morar.

¹ Inicialmente a renda máxima era de R\$ 1.800,00, conforme Portaria do Ministério das Cidades, nº 493 de 04/10/2007. Com a publicação da Portaria do Ministério das Cidades nº 301 de 06/07/2012 a renda máxima passou a ser de R\$ 3.100,00.

Valor do Imóvel:

- O valor do imóvel é atualizado mensalmente desde a conclusão e disponibilidade para arrendamento, com base em 80% do índice de atualização dos depósitos do FGTS.
- Após o contrato, o valor é atualizado a cada 12 meses, também com base em 80% do índice de atualização dos depósitos do FGTS.

Contrato de Arrendamento:

- Os contratos não têm saldo devedor. São pagos em 180 parcelas mensais, calculadas com um percentual de 0,5% ou 0,7% sobre o valor do imóvel.
- O prazo de arrendamento é de 15 anos. Durante esse tempo, o arrendatário pode optar por comprar o imóvel à vista ou parcelado. Se não comprar, deve devolver o imóvel ao final do prazo.
- O arrendatário pode registrar o contrato no cartório de imóveis a qualquer momento.

Obrigações do Arrendatário:

- Não vender, alugar ou ceder os direitos sobre o imóvel arrendado.
- Pagar mensalmente a taxa de arrendamento.
- Manter o imóvel em boas condições.
- Pagar despesas como IPTU, energia elétrica, água, taxas de condomínio, e outras definidas pelo governo.
- Cumprir todas as cláusulas do contrato de arrendamento.

07 **Aquisição Antecipada**

O arrendatário pode antecipar a compra do imóvel a qualquer momento, escolhendo pagar à vista ou parcelado, e pode usar o dinheiro do FGTS, desde que:

- Esteja em dia com os pagamentos das taxas de arrendamento, IPTU, condomínio e outras taxas.

Se for usar o FGTS, precisa cumprir as seguintes condições:

- Não ter financiamento habitacional ou parcelamento de imóvel em qualquer lugar do país.
- Não ser proprietário, comprador ou cessionário de outro imóvel residencial na cidade onde mora ou pretende morar.
- Não ter direito de compra de outro imóvel residencial urbano ou rural em qualquer lugar do país.

Se optar por comprar parcelado, o imóvel será usado como garantia.

O comprador é responsável por pagar todas as despesas de registro e transferência do imóvel, como taxas, impostos e custos do cartório. É obrigatório, ao comprador, registrar o contrato de compra/venda na matrícula do imóvel, transferindo a sua propriedade.

Durante os primeiros 24 meses após a compra, o comprador não pode vender, prometer vender ou transferir os direitos sobre o imóvel.

08

Aquisição ao Final do Contrato (Encerramento de Prazo)

Se o arrendatário não tiver antecipado a compra do imóvel, no final do contrato, ele deve decidir se quer comprar ou devolver o imóvel.

Se não houver valor restante a pagar, ou após quitar qualquer valor pendente, a CAIXA faz o contrato de venda e compra para o arrendatário. As taxas, impostos e custos do cartório para a transferência do imóvel são pagos pelo arrendatário. É obrigatório, ao comprador, registrar o contrato de compra/venda na matrícula do imóvel, transferindo a sua propriedade.

09

Privacidade – Lei Geral de Proteção de Dados

A CAIXA coleta os dados pessoais para avaliar o crédito e fazer o contrato, comprometendo-se a manter a privacidade dos dados do arrendatário. Os dados são compartilhados apenas com as empresas que gerenciam os contratos, e essas empresas também cuidam da privacidade das informações, assim como a CAIXA.

Os dados são mantidos enquanto o contrato estiver vigente e são eliminados depois que o prazo legal termina. O arrendatário pode pedir a atualização dos seus dados pessoais a qualquer momento.

A CAIXA disponibiliza em seu site, cartilhas com orientações referentes aos procedimentos para solicitar a escritura, assinar a escritura, e como registrar a escritura do imóvel adquirido pelo Arrendatário do PAR.

As cartilhas podem ser obtidas por meio dos endereços abaixo:

[https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha PAR Como Solicitar Escritura.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha_PAR_Como_Solicitar_Escritura.pdf)

[https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha PAR Como Assinar Escritura.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha_PAR_Como_Assinar_Escritura.pdf)

[https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha PAR Como Registrar Escritura.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/programa-de-arrendamento-residencial-par/Cartilha_PAR_Como_Registrar_Escritura.pdf)