

LAR

LOCAÇÃO ACESSÍVEL RESIDENCIAL



O QUE É O LAR?

O Programa LAR – Locação Acessível Residencial é um novo conceito de moradia, com o objetivo de fomentar a oferta de habitações para famílias e/ou pessoas com faixa de renda abaixo de 8 salários mínimos (R\$ 7.040,00).

O LAR visa atender 2,8 milhões de famílias que, atualmente, comprometem mais do que 30% da renda com aluguel, por meio da oferta de unidades habitacionais em empreendimentos verticais destinados exclusivamente à locação, construídos em terrenos bem localizados e com infraestrutura adequada.

POR QUE LAR?

O modelo de negócio baseado na locação como meio de oferta de habitação é utilizado no mundo inteiro por ser muito adequado ao atendimento de jovens, idosos, famílias unipessoais, entre outros, que têm uma dinâmica diferenciada de vida e preferem a flexibilidade do aluguel.

Além disso, a provisão de habitação em regiões centrais para famílias de baixa renda qualifica as cidades, em especial as regiões metropolitanas, evitando a segregação social, a degradação do meio ambiente e contribuindo para a construção de cidades mais equitativas, justas e eficientes.

QUAIS SÃO OS CONCEITOS URBANÍSTICOS DO LAR?

O LAR oferecerá apartamentos de 1 e 2 dormitórios em regiões centrais, onde a legislação urbanística permitir o adensamento com Coeficiente de Aproveitamento (CA) alto, próximos à oferta de emprego e lazer, com ampla opção de transporte público. Para tal, é necessário que a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei de Zoneamento) permita e estimule essa política.

A centralidade é importante, pois com boa infraestrutura de lazer e transporte não é necessário construir vagas de garagem e o tamanho dos apartamentos pode ser reduzido. Além disso, haverá lojas no térreo, que auxiliam a viabilização do negócio.

QUAL O PREÇO DO ALUGUEL E O PRAZO DE LOCAÇÃO?

Para atender as faixas de renda de 3 a 8 salários mínimos, o programa LAR oferecerá alugueis a partir de R\$ 790,00, incluindo custos de manutenção do edifício, gastos comuns e serviços de suporte social.

O período de locação proposto é de 180 meses (15 anos).

EXISTE ALGUMA VANTAGEM ADICIONAL?

Está prevista, ainda, a possibilidade de aquisição do imóvel pelo inquilino após o período de locação. Nesse caso, o aluguel pago regularmente durante todo o período de 15 anos poderá abater até 50% do preço do imóvel.

COMO VIABILIZAR O PROGRAMA LAR?

Para que o setor privado possa viabilizar projetos de LAR, além dos incentivos urbanísticos, são necessários e propostos:

- **Financiamento do Terreno:** Com fundos do Programa Casa Paulista, do governo do Estado, correspondentes a 50% do valor do terreno, sem juros, e prazo de amortização de 36 meses, iniciado 12 meses após o término das obras.
- **Financiamento da Obra:** Financiamento de 80% da obra, com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), juros de 6% a.a. e prazo de amortização igual ao período de locação (180 meses/15 anos).
- **Securitização:** Linha de recursos para a securitização de recebíveis com juros de 6% a.a.
- **Regime Especial de Tributação - RET:** Isonomia com a tributação de compra e venda de imóveis, e imposto de 4% sobre o valor do aluguel.

COMO AMPLIAR AS FAIXAS DE ATENDIMENTOS DO LAR?

- Previsão de um leque maior de possibilidades de uso e ocupação do solo nas legislações de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) nas cidades.
- Obter da prefeitura incentivos urbanísticos que permitam o ganho de potencial construtivo adicional, desde que o empreendimento cumpra determinados requisitos para a locação acessível.
- Voucher: Auxílio pecuniário ao locatário de baixa renda para complementar o valor do aluguel (municipal, estadual ou federal).
- Contra garantia no pagamento de aluguel, dos governos municipal e estadual, no caso de demanda indicada pelo Poder Público.
- Desoneração tributária de materiais de construção.

Ficha Técnica

Elaboração do PROGRAMA LAR:

Flavio Amary | Presidente do Secovi-SP

Colaboradores

Abelardo Campoy Diaz

Alexandre Lafer Frankel

Camila Maleronka

Claudio Bernardes

Domingos Pires

Eduardo Della Manna

Fernanda Pereira Lisboa

Flávio Gonzaga Belegarde Nunes

Hamilton de França Leite Junior

Jaques Bushatsky

Jessica Barabanov de Assis

João César Botelho de Miranda

João Crestana

Luiz Fernando Gambi

Mario Lamberti Junior

Nicolau Sarquis


Ricardo Pereira Leite

Rolando Mifano



Rua Dr. Bacelar, 1043 - Vila Mariana
São Paulo - SP - CEP: 04026-002
secovi@secovi.com.br
www.secovi.com.br

 /secovisp

 /secovisp

 /secovi-sp