



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

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 da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. [\(Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF. [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

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: [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

I - pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

II - pelos recursos advindos da integralização de cotas. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

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 deste artigo 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 ao destaque de que tratam os 3º e 4º deste artigo, observando-se: [\(Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

I - o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou [\(Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

II - a critério do gestor do Fundo, o processo de desmobilização do fundo financeiro de que trata o caput deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

8º Cabe à CEF a gestão do fundo a que se refere o caput e a proposição de seu regulamento para a aprovação da assembleia de cotistas. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

Art. 2º-A. A integralização de cotas pela União poderá ser realizada, a critério do Ministério da Fazenda: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

I - em moeda corrente; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

II - em títulos públicos; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

III - por meio de suas participações minoritárias; ou [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

IV - por meio de ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

1º A representação da União na assembleia de cotistas ocorrerá na forma do [inciso V do caput do art. 10 do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967](#). [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

2º O Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata o [inciso II do caput do art. 2º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012\)](#)

Art. 3º Para atendimento exclusivo das 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 ([Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004](#)) ([Vide Decreto nº 4.918, de 2003](#) e [Decreto nº 5.434, de 2005](#))

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 desta Lei; e ([Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007](#))

IV - receber outros recursos a serem destinados ao Programa. ([Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007](#))

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

2º A CEF promover 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. ([Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004](#)) ([Vide Decreto nº 4.918, de 2003](#) e [Decreto nº 5.434, de 2005](#))

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 à 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](#). ([Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004](#))

Art. 3º-A. O FAR não contará com qualquer tipo de garantia ou aval por parte do setor público e responderá por suas obrigações até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. ([Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012](#))

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, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa; ([Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007](#))
- 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.

VIII - observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos atuantes em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. [\(Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

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: [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

I - estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados; [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

IV - estabelecer diretrizes para a alienação prevista no 7º do art. 2º desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

V - encaminhar às 2 (duas) Casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do Programa. [\(Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

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. [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

Art. 7º [\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

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 forma de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

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 desta Lei, ainda que o pagamento integral seja feito à vista, contemplar cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado. [\(Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007\)](#)

2º O prazo a que se refere o 1º deste artigo 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. ([Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007](#))

3º Nos imóveis alienados na forma do inciso II do 7º do art. 2º desta Lei, será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo Conselho Curador do FGTS. ([Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007](#))

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. 10-A. Os valores apurados com a alienação dos imóveis serão utilizados para amortizar os saldos devedores dos empréstimos tomados perante o FGTS, na forma do inciso II do caput do art. 3º desta Lei, nas condições a serem estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS. ([Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007](#))

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

Este texto não substitui o publicado no DOU de 14.2.2001