



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001.**

[Vide texto compilado](#)

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.

~~Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal - CEF será o agente gestor do Programa.~~

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

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. [\(Vide Decreto nº 4.918, de 2003\)](#) e [Decreto nº 5.434, de 2005\)](#)

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

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 operação de crédito junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, até o limite de R\$ 2.450.000.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e cinquenta milhões de reais), na forma e condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.~~

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 - receber outros recursos a serem destinados ao Programa. [\(Incluído pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

§ 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 instituído nesta Lei limitar-se-á ao valor de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).~~

~~§ 6º No caso de imóveis tombados pelo Poder Público nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural, 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 RGI, nos termos do [art. 167, inciso I, 36, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).~~

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

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 à Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República:~~

- ~~I - estabelecer diretrizes para a aplicação dos recursos alocados ao Programa, especialmente quanto às áreas de atuação, público-alvo e valor máximo de aquisição da unidade a ser objeto de arrendamento;~~
- ~~II - fixar a remuneração do agente gestor;~~
- ~~III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa quanto ao atingimento dos seus objetivos.~~

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 objeto de arrendamento, dentre outras que julgar necessárias; e [\(Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

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

## 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 da Fazenda e pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, seja habilitada ao arrendamento.~~

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 - Os contratos de arrendamento residencial conterão, obrigatoriamente, as seguintes disposições:~~

- ~~I - prazo do contrato;~~[\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)
- ~~II - valor da contraprestação e critérios de atualização;~~[\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)
- ~~III - opção de compra;~~[\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)
- ~~IV - preço para opção de compra ou critério para sua fixação.~~[\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

~~Parágrafo único. Para o estabelecimento das condições a que se refere o caput, deverão ser observadas as diretrizes fixadas pelo Ministério da Fazenda e pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano.~~[\(Revogado pela Lei nº 10.859, de 2004\)](#)

~~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 ao arrendatário serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente.~~

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

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

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 14.2.2001