



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

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. ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007*](#))

§ 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF. ([*Parágrafo único transformado em § 1º, com nova redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004*](#))

§ 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. ([*Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004*](#))

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa. ([*Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*](#))

§ 4º Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para: ([*Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 1.162, de 14/2/2023, convertida na Lei nº 14.620, de 13/7/2023*](#))

I - União, Estados, Distrito Federal e Municípios, ou entidades da administração pública indireta desses entes, para destinação a programas habitacionais de interesse social por eles desenvolvidos; e

II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais não poderão ser impedidas de habitar com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021, convertida na Lei nº 14.312, de 14/3/2022, e com nova redação dada pela Lei nº 14.620, de 13/7/2023\)](#)

§ 5º O FAR poderá financiar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.620, de 13/7/2023\)](#)

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, é 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. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 1º O fundo a que se refere o *caput* será 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), aos princípios gerais de contabilidade e, no que couber, às demais normas de contabilidade vigentes no País. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 2º O patrimônio do fundo a que se refere o *caput* será constituído: [\(“Caput” do parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

I - pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

II - pelos recursos advindos da integralização de cotas. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 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 [\(Revogado pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021, convertida na Lei nº 14.312, de 14/3/2022\)](#)

§ 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 ao destaque de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo observando-se: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

I - o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

II - a critério do gestor do Fundo, o processo de desmobilização do fundo financeiro de que trata o *caput* deste artigo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

§ 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004, com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

Art. 2º-A A integralização de cotas pela União poderá ser realizada, a critério do Ministério da Fazenda:

I - em moeda corrente;

II - em títulos públicos;

III - por meio de suas participações minoritárias; ou

IV - por meio de ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário.

§ 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.

§ 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. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

Art. 2º-B. Fica criado o Comitê de Participação do Fundo de Arrendamento Residencial (CPFAR), cujas composição e competências serão estabelecidas em ato do Poder Executivo federal. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021, convertida na Lei nº 14.312, de 14/3/2022\)](#)

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 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 [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004\) \(Vide Decreto nº 4.918, de 16/12/2003\) \(Vide Decreto nº 5.986, de 15/12/2006\)](#)

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 [\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.859, de14/4/2004 e com nova redação dada pela Lei nº 11.474, de15/5/2007\)](#)

IV - receber outros recursos a serem destinados ao Programa. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

§ 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 será limitada a valor a ser estabelecido pelo Poder Executivo. [\(Parágrafo com redação pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004\) \(Vide Decreto nº 4.918, de 16/12/2003\) \(Vide Decreto nº 5.986, de 15/12/2006\)](#)

§ 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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.859, de14/4/2004\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

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; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

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 à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. ([Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

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:

I - estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004](#))

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; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei. ([Inciso com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004](#))

IV - estabelecer diretrizes para a alienação prevista no § 7º do art. 2º desta Lei; ([Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

V - encaminhar às 2 (duas) Casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do Programa. ([Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

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. ([Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004](#))

Art. 7º ([Revogado pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004](#))

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 força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004](#))

§ 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, contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

§ 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. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

§ 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. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

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. ([Artigo acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007](#))

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