

# 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.*

► Publicada no *DOU* de 14-2-2001.

## 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, nas seguintes modalidades:*

► *Caput* com a redação dada pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

**I – arrendamento residencial com opção de compra; ou**  
**II – alienação.**

► Incisos I e II acrescidos pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

§ 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal – CEF.

§ 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.

► §§ 1º e 2º com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

**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.

§ 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 – CO-SIF.

§ 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, observando-se:*

**I – o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou**

**II – a critério do gestor do Fundo, por processo de desmobilização do fundo financeiro de que trata o caput.**

▶ § 7º com a redação dada pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

§ 8º Cabe à CEF a gestão do fundo.

▶ § 8º com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

**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 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 II com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

▶ Dec. nº 5.435, de 26-4-2005, define o limite de que trata este inciso.

**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; e**

▶ Inciso III com a redação dada pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

**IV – receber outros recursos a serem destinados ao Programa.**

▶ Inciso IV acrescido pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

§ 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.

▶ § 5º com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

▶ Dec. nº 5.435, de 26-4-2005, define o limite de que trata este parágrafo.

§ 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.

▶ § 6º com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

**Art. 4º** Compete à CEF:

I – criar o fundo financeiro a que se refere o artigo 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 IV com a redação dada pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

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, inclusive subsidiando a atualização dos cadastros existentes.***

▶ Inciso VIII acrescido pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

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:

▶ *Caput* com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

I – estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados;

▶ Inciso I com a 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 II com a redação dada pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

III – acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei.

▶ Inciso III com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

***IV – estabelecer diretrizes para a alienação prevista no § 7º do art. 2º.***

▶ Inciso IV acrescido pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

## **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 a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14-4-2004.

**Art. 7º** Revogado. 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* com a 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, ainda que o pagamento integral seja feito à vista, con-

***temperará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de trinta meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado.***

***§ 2º O prazo a que se refere o parágrafo anterior 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.***

***§ 3º Nos imóveis alienados na forma do inciso II do § 7º do art. 2º, será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo Conselho Curador do FGTS.***

► §§ 1º a 3º acrescidos pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

**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 junto ao FGTS, na forma do inciso II do art. 3º, nas condições a serem estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.***

► Art. 10-A acrescido pela MP nº 350, de 22-1-2007, que até o encerramento desta edição não havia sido convertida em Lei.

**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, 12 de fevereiro de 2001;  
180º da Independência e  
113º da República.

**Senador Antonio Carlos Magalhães** Presidente