



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.576.651 - SE (2015/0038575-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499
BRUNA DE OLIVEIRA MACIEL E OUTRO(S) - PE024189
RECORRIDO : EXPONENCIAL SERVICOS DE CONSULTORIA E ASSESSORIA
LTDA
ADVOGADO : JOAO CARLOS NETO E OUTRO(S) - SE002006

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI 10.188/2001. NATUREZA JURÍDICA.

1. O arrendamento residencial não tem natureza jurídica de compra e venda, ou de promessa de compra e venda (Lei 10.188/2001, arts. 9º e 10), não se aplicando aos arrendatários as disposições do art. 1.333 do Código Civil. Condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código Civil - para considerar como tal também o compromissário comprador e o cessionário - o conceito não pode abranger o arrendatário de imóvel cuja administração está regulada em lei específica.

2. Nos termos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, com os quais os arrendatários concordaram, enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) detiver a propriedade de, no mínimo, dois terços das unidades autônomas, o Síndico, obrigatoriamente pessoa jurídica, será indicado e contratado pela Caixa Econômica Federal, representante daquele Fundo.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Dr(a). LEANDRO DA SILVA SOARES, pela parte RECORRIDA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Brasília/DF, 09 de junho de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.576.651 - SE (2015/0038575-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de recurso especial interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL em face de acórdão assim ementado:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INDICAÇÃO DA ADMINISTRADORA. VENDA CASADA. INOCORRÊNCIA. NULIDADE. CONTRATO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Pretensão do MPF/Apelante de que seja declarada a nulidade do "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Contratos de Arrendamento e Administração de Imóveis Residenciais e Condomínios no âmbito do Programa de Arredamento Residencial - PAR", firmado entre as rés, para gestão do "Condomínio Residencial Villa Vitória", bem assim condenados a "permitir aos arrendatários do condomínio o exercício de todos os direitos inerentes à condição de condômino, independentemente de qualquer anuência da CEF", inclusive, com a substituição da Exponencial Serviços de Consultoria e Assessoria Ltda., caso queiram.

2. A CEF, na qualidade de executora do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído pela Lei nº 10.188/01, cujo objetivo, nos termos do art. 1º da Lei instituidora nº 10.188/2001, é o "atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra dos imóveis."

3. Cabe à CEF realizar os atos necessários ao atendimento ao público alvo, à operacionalização da seleção, à contratação, à cobrança e à substituição dos arrendatários e a administração dos imóveis e dos condomínios, de acordo com o previsto no art. 4º da Lei nº 10.188/2001.

4. Previsão, na Convenção de Condomínio, de que a opção de que a administradora indicada e contratada pela CEF poderá desempenhar a função de síndico, enquanto o FAR detiver a propriedade de pelo menos 2/3 dos imóveis, consoante se infere dos arts. 17 e 31 (ICP, em apenso).

5. A possibilidade de a CEF escolher a empresa administradora, "a quem caberá a prestação dos serviços de administração dos imóveis residenciais e condomínios e a gestão de contratos de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrendamento firmados no âmbito do PAR, encontra-se legalmente amparada", como bem anotado pelo MM. Juiz sentenciante. Ausência de configuração de venda casada.

6. Apelação improvida.

Em suas razões, a parte recorrente aponta violação aos artigos 458, II, e 535, II, do Código de Processo Civil de 1973; 4º e 6º da Lei n. 10.188/2001; 39, I, do (Código de Defesa do Consumidor); e 1.417 e 1.418 do Código Civil de 2002.

Aduz que, a despeito da oposição dos embargos de declaração, o Colegiado local deixou de se manifestar acerca da natureza jurídica do contrato e dos direitos de arrendador e arrendatário, à luz dos artigos 4º e 6º da Lei n. 10.188/2001; 39, I, do Código de Defesa do Consumidor; e 1.417 do Código Civil de 2002.

Alega, ainda, que o contrato de arrendamento pelo Programa de Arrendamento Residencial – PAR possui natureza real, de modo que a transferência da posse e o poder de optar pela compra, com o simples pagamento do restante do preço estipulado, garantem ao locatário/arrendatário todos os direitos característicos do proprietário, o que inclui a escolha do síndico/administrador do condomínio, mormente porque a Lei n. 10.188/2001 não cria qualquer exceção em contrário.

Em contrarrazões, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL afirma que o acórdão não é omissor e está fundamentado. Argumenta que a operação em exame rege-se por lei especial, o que afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

A Subprocuradoria-Geral do Ministério Público manifestou-se pelo provimento do recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.576.651 - SE (2015/0038575-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499**
 BRUNA DE OLIVEIRA MACIEL E OUTRO(S) - PE024189
RECORRIDO : **EXPONENCIAL SERVICOS DE CONSULTORIA E ASSESSORIA**
 LTDA
ADVOGADO : **JOAO CARLOS NETO E OUTRO(S) - SE002006**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI 10.188/2001. NATUREZA JURÍDICA.

1. O arrendamento residencial não tem natureza jurídica de compra e venda, ou de promessa de compra e venda (Lei 10.188/2001, arts. 9º e 10), não se aplicando aos arrendatários as disposições do art. 1.333 do Código Civil. Condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código Civil - para considerar como tal também o compromissário comprador e o cessionário - o conceito não pode abranger o arrendatário de imóvel cuja administração está regulada em lei específica.

2. Nos termos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, com os quais os arrendatários concordaram, enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) detiver a propriedade de, no mínimo, dois terços das unidades autônomas, o Síndico, obrigatoriamente pessoa jurídica, será indicado e contratado pela Caixa Econômica Federal, representante daquele Fundo.

3. Recurso especial a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido. Afasto, pois, a alegada violação dos arts. 458 e 535 do CPC.

Tal como ressaltado no acórdão recorrido, o Programa de Arrendamento Residencial instituído pela Lei 10.188/2001 define o arrendatário como mero possuidor direto do imóvel, cuja propriedade é da arrendadora até o cumprimento integral do contrato e exercício da opção pela compra do imóvel.

E, em afirmação que não pode ser revista em recurso especial sem que se proceda a nova interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ), o acórdão recorrido deixou claro constar da convenção de condomínio que a administradora contratada poderá desempenhar a função de síndico, enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) detiver a propriedade de pelo menos dois terços dos imóveis.

Anoto que a convenção de condomínio está em harmonia com a regra do art. 1.333 do Código Civil, segundo a qual "a convenção que institui o condomínio deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais (...)".

O Programa, de nítido caráter social, está sujeito a normas especiais, entre elas a que confere à Caixa Econômica Federal a administração do FAR. O art. 4º da referida lei estabelece caber à Caixa expedir os atos necessários à operacionalização do Programa, representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, promover, em nome do mesmo, o registro dos imóveis adquiridos, entre outras atribuições.

Nesses termos, o FAR é o legítimo proprietário do imóvel e, enquanto detiver mais de dois terços das unidades, cabe-lhe decidir sobre a administração do condomínio.

Acrescente-se que condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código Civil - para considerar como tal também o compromissário comprador e o cessionário - o conceito não pode abranger o arrendatário de imóvel cuja administração está regulada em lei específica.

Ademais, o arrendamento residencial instituído pela Lei 10.188/2001 não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tem natureza jurídica de compra e venda, ou de promessa de compra e venda. Confiram-se, por oportuno, os artigos 9º e 10 da Lei 10.188/2001:

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.

Nesse contexto, não se aplicam as disposições do art. 1.333 do Código Civil aos arrendatários de que trata a Lei 10.188/2001, os quais, por meio do contrato de arrendamento residencial, adquiriram apenas a posse direta dos imóveis, pelo tempo estipulado contratualmente. Sendo a Caixa a proprietária fiduciária dos apartamentos, somente ela pode alterar a convenção de condomínio regularmente instituída.

Além disso, no momento da assinatura dos contratos, os arrendatários concordaram que a administração do condomínio seria feita pela CEF, nos termos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio.

A referida lei também reza o seguinte:

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.

(...)

§ 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:

(...)

§ 8º Cabe à CEF a gestão do Fundo.

Ora, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial e de proprietária fiduciária dos imóveis, agiu com acerto a recorrida ao estabelecer, na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

convenção de condomínio, que a contratação do síndico ficaria a seu encargo, pois assegura a higidez do Programa, evitando o inadimplemento das obrigações condominiais e a má conservação do imóvel. Dar liberdade de escolha dos administradores do condomínio aos seus moradores antes que eles exerçam a opção de compra do imóvel poderá trazer consequências danosas irreversíveis à CEF, a quem compete representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente (Lei 10.188, art. 4º, VI).

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0038575-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.576.651 / SE**

Números Origem: 00021957020124058500 21957020124058500 566403

PAUTA: 09/06/2020

JULGADO: 09/06/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499
 BRUNA DE OLIVEIRA MACIEL E OUTRO(S) - PE024189
RECORRIDO : EXPONENCIAL SERVICOS DE CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA
ADVOGADO : JOAO CARLOS NETO E OUTRO(S) - SE002006

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Mercantil

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **LEANDRO DA SILVA SOARES**, pela parte RECORRIDA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.