



Lei não obriga Caixa a contratar pelo arrendamento especial

A lei que autoriza a Caixa Econômica Federal a firmar contratos na modalidade de arrendamento imobiliário especial não a obriga a fazê-lo. De acordo com entendimento unânime da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, embora a Lei 10.150/2000, no artigo 38, permita contratar na modalidade especial, a Caixa não está obrigada a fazê-lo. Ainda que o cliente preencha os requisitos legais. A relatoria do caso é da ministra Isabel Gallotti.

No caso, uma ex-mutuária do Sistema Financeiro da Habitação entrou com ação para obrigar a Caixa a contratar com ela na modalidade de arrendamento mercantil com opção de compra. O imóvel que ela ocupava estava para ser retomado, mas ordem judicial suspendeu a desocupação. Para regularizar a situação, a autora tentou fechar contrato com nos moldes do artigo 38 da lei de 2000, mas a instituição financeira se recusou.

Em primeira instância, o juiz determinou que a CEF fechasse o contrato de arrendamento, pois este seria um direito da ex-mutuária e não uma faculdade do banco, desde que fossem atendidas as exigências relativas às condições financeiras. Mas, no recurso da Caixa ao Tribunal Regional da 5ª Região, o banco conseguiu reverter a sentença.

A exmutuária do SFH, então foi ao STJ. Alegou que, de acordo com a Lei 10.150, o banco é obrigado a promover o arrendamento especial sempre que o postulante preencher os requisitos para tanto. O Ministério Público Federal deu parecer no sentido de que fosse provido o recurso, com base no direito social à moradia e na natureza jurídica de empresa pública detida pela CEF.

Liberdade contratual

Entretanto, na visão da ministra Isabel Gallotti, a Lei 10.150/00 é clara em apenas autorizar instituições financeiras a promover o arrendamento imobiliário especial com opção de compra.

Citando precedente da 3ª Turma do STJ ([REsp 1.164.528](#)), a ministra destacou que a CEF, empresa pública de direito privado, não é a única instituição financeira a operar com mútuos habitacionais, devendo prevalecer na interpretação do dispositivo legal o respeito à livre iniciativa e à liberdade contratual.

“O artigo 38 da Lei 10.150 é dispositivo que se dirige às instituições financeiras em geral que operam no crédito imobiliário, não sendo compatível com o sistema constitucional em vigor a pretendida interpretação que imponha obrigação de contratar apenas à empresa pública, em prejuízo do princípio da livre autonomia”, votou a relatora.

A ministra também observou que, segundo o mesmo precedente do STJ, os princípios administrativos da moralidade, do uso racional dos recursos públicos e da segurança jurídica autorizam a interpretar o arrendamento imobiliário como não obrigatório. “Isso porque, analisando a questão sob o aspecto de que, numa empresa pública, o capital é público, eventuais prejuízos causados por uma contratação forçada afetariam, ainda que indiretamente, o interesse coletivo”, esclareceu.



Ela ainda destacou que a controvérsia tratada no recurso nada tem a ver com o Programa de Arrendamento Residencial regido pela Lei 10.188/2001, criado para suprir necessidades de moradia da população de baixa renda. Nesse caso, em que os recursos são da União, a Caixa atua como operadora de programa público, e não como empresa pública de direito privado. Ou seja, a disciplina legal é totalmente diversa daquela discutida no julgamento. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Recurso Especial [1110907](#).

Date Created

09/08/2012