Caixa não precisa aceitar propostas de arrendamento com opção de compra

A Caixa Econômica Federal não é obrigada a aceitar propostas de arrendamento imobiliário especial com opção de compra. Essa modalidade é uma operação com prazo determinado em que o arrendatário paga uma quantia mensal pela ocupação do imóvel que tenha sido arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento pela instituição financeira, em razão de financiamento habitacional. Ao final do prazo estipulado, o arrendatário tem o direito de optar pela compra. A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça entendeu que a lei não exige, mas apenas autoriza a instituição a contratar nessa modalidade.

Esse tipo de contrato, facultado pelo artigo 38 da Lei 10.150/00 às instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário, pode ser feito com o ex-proprietário, o ocupante a qualquer título ou com terceiros, com base em valor de mercado.

A decisão em recurso repetitivo (rito regulado pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil) serve de orientação para os tribunais de segunda instância sujeitos à jurisdição do STJ e impede a admissão de recursos baseados em tese contrária. No julgamento, a maioria dos ministros da Seção acompanhou o voto da relatora, ministra Isabel Gallotti, e rejeitou o recurso de uma mutuária contra a CEF.

Mera permissão
Na origem do processo, a mutuária ajuizou ação cominatória para impedir a desocupação do imóvel em que residia, alegando que a CEF estaria obrigada a celebrar com ela contrato de arrendamento imobiliário especial, conforme previsto no artigo 38 da lei 10.150.

Em primeira instância, o pedido foi negado, ao argumento de que não há obrigatoriedade expressa de negociação, mas mera permissão. Com isso, foi cassada a antecipação de tutela anteriormente concedida e a ação foi julgada improcedente. A sentença foi mantida pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

No STJ, a mutuária alegou violação ao artigo 38, caput e parágrafo 2°, da Lei 10.150, e citou acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região para defender a tese de que esses dispositivos legais atribuem às instituições financeiras, principalmente à CEF, “uma competência-dever geradora de interesse legítimo do cidadão na celebração de arrendamento imobiliário especial”.

Fins sociais
Ainda no recurso, ela ressaltou que a norma deve ser interpretada de acordo com os fins sociais a que se destina e invocou o princípio da razoabilidade, acrescentando que a CEF tem como objetivo estatutário a promoção do acesso à moradia.

Por fim, pediu que a instituição financeira seja obrigada a celebrar o contrato de arrendamento imobiliário especial, caso não haja nenhum impedimento prévio e objetivamente estabelecido.

A CEF, por sua vez, alegou que o artigo 38 da Lei 10.150 apenas faculta às instituições financeiras a celebração de arrendamento imobiliário especial com ocupantes a qualquer título.

Interesse público

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

De acordo com a ministra Isabel Gallotti, a lei não fixa prazo ou outras condições para o contrato de arrendamento imobiliário especial, nem determina critérios de preço para o exercício da opção de compra, o que torna impossível a interpretação de que a instituição estaria obrigada a contratar, mediante solicitação do ocupante do imóvel.

Isabel Gallotti lembrou ainda que a CEF é empresa de capital público, e eventual contratação forçada poderia acarretar prejuízos que afetariam indiretamente o interesse coletivo.

A relatora ressaltou que a controvérsia tratada no recurso nada tem a ver com o Programa de Arrendamento Residencial regido pela Lei 10.188/01, criado para suprir as necessidades de moradia da população de baixa renda.

Nesse caso, em que os recursos são da União, a CEF atua como operadora de programa público e não como empresa pública em regime de direito privado, e a disciplina legal é totalmente diversa daquela discutida no julgamento. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.161.522

Date Created
25/02/2013

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.