

Cláusula que proíbe a alienação de imóvel não é abusiva, diz STJ

A cláusula que proíbe a alienação de imóveis de programas sociais não é abusiva. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça garantiu à Caixa Econômica Federal a reintegração da posse de um imóvel arrendado pelas regras do Programa de Arrendamento Residencial, que havia sido cedido pelos arrendatários a terceiros.

A Caixa, responsável pela execução do programa, arrendou um apartamento, que deveria ser utilizado exclusivamente pelos arrendatários como residência própria. O contrato vedava qualquer disponibilização do imóvel, fosse de forma remurada ou gratuita, sob pena de rescisão.

Ao tomar conhecimento de que o imóvel havia sido alienado, o banco ajuizou ação de reintegração de posse. A sentença, confirmada no acórdão de apelação, julgou o pedido procedente.

Para as duas instâncias, o PAR é um programa social de política habitacional, voltado para a população de baixa renda. A alienação, portanto, desvirtuaria os objetivos sociais da iniciativa, pois tais imóveis não se destinam ao mercado imobiliário.

De acordo com a sentença, “as cláusulas que estabelecem a resolução do contrato são instrumentos indispensáveis ao sucesso do PAR, porque coíbem a fraude. A contrapartida financeira para a aquisição de moradia por meio do PAR é extremamente benéfica ao arrendatário, por isso as condições para se manter no programa são e devem ser rigorosas, em obediência à proporcionalidade e à razoabilidade.”

No STJ, o arrendatário alegou ser abusiva a cláusula que determina a rescisão do contrato na hipótese de cessão do imóvel. Para ele, como o imóvel foi cedido a pessoa de baixa renda, a alienação não desvirtuou os objetivos do programa e deveria ser reconhecida como legal.

Wilson Dias/ABr



O relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, negou provimento ao pedido. De acordo com ele, a Lei 10.188/2001, que instituiu o PAR, é expressa ao determinar que o contrato de compra e venda referente ao imóvel objeto de arrendamento, ainda que o pagamento seja feito à vista, “contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado.”

“Essas exigências, além de propiciarem a viabilidade do PAR, observando-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, de forma a permitir a continuidade do programa, também visam a coibir o arrendamento do imóvel para moradia de pessoa diversa do beneficiado pelo programa e a mercancia imobiliária, que configuram verdadeira burla ao sistema de habitação popular”, disse o ministro.

E acrescentou: “Não há como considerar ilegais as cláusulas que estabelecem a resolução contratual na hipótese de transferência ou cessão de direitos decorrentes do contrato de arrendamento residencial no



âmbito do PAR, pois encontram amparo na legislação específica que regula a matéria, bem como se alinham aos princípios e à finalidade que dela se extraem”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

08/10/2014