

Arrendatário do PAR não pode escolher síndico até opção de compra

O arrendamento residencial não tem natureza jurídica e nem promessa de compra e venda e, por isso, não se aplicam ao arrendatário, que tem conceito definido na Lei [10.188/2001](#), as disposições do artigo 1.333 do Código Civil.

123RF



123RF Arrendatários do PAR não podem substituir síndico antes da opção de compra

Esse foi o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar recurso do Ministério Público Federal que pretendia o reconhecimento, em favor dos arrendatários do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), de todos os direitos característicos do proprietário, inclusive a escolha do síndico ou administrador do condomínio.

Segundo o artigo 1º da Lei 10.188/2001, o PAR destina-se ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

O recurso teve origem em ação civil pública na qual o MPF requereu a declaração de nulidade do contrato firmado entre a Caixa Econômica Federal, designada para a operacionalização do PAR, nos termos da Lei 10.188, e uma empresa de consultoria e assessoria para a gestão de um conjunto habitacional. O MPF sustentou que os arrendatários teriam todos os direitos de condôminos, inclusive o de substituir a empresa contratada pela CEF.

O juiz negou o pedido, por entender que, conforme previsto na convenção do condomínio, enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) detivesse a propriedade de pelo menos 2/3 dos imóveis, a administradora contratada pela CEF poderia desempenhar a função de síndico.

O tribunal de segunda instância manteve a sentença, sob o fundamento de que a CEF, na qualidade de executora do PAR, é responsável por escolher a empresa para administrar o condomínio e também por gerir os contratos firmados no âmbito do programa.

Em seu voto, a relatora do recurso no STJ, ministra Isabel Gallotti, destacou que o PAR define o arrendatário como mero possuidor direto do imóvel, cuja propriedade, até o cumprimento integral do



contrato e o exercício da opção pela compra, é da arrendadora.

De acordo com a ministra, condômino é o proprietário da unidade, e ainda que o artigo 1.334, parágrafo 2º, do Código Civil considere como tal o compromissário comprador e o cessionário, "o conceito não pode abranger o arrendatário de imóvel cuja administração está regulada em lei específica".

A relatora lembrou ainda do caráter social do PAR e ressaltou que ele está sujeito a normas especiais — entre elas, a que incumbe à CEF a gestão do FAR, que é o proprietário do imóvel e responsável por decidir sobre a administração do condomínio enquanto detiver mais de dois terços das unidades.

"Não se aplicam as disposições do artigo 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", declarou.

Isabel Gallotti salientou que, nesse caso, a CEF é a proprietária fiduciária dos imóveis, sendo que somente ela pode alterar a convenção de condomínio regularmente instituída. "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", assinalou.

A magistrada ponderou ainda que a contratação do síndico pela CEF, gestora do FAR, assegura a higidez do programa, evitando o descumprimento das obrigações condominiais e a má conservação dos imóveis.

"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", concluiu a ministra. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.576.651

Date Created

19/08/2020