

Cessão de imóvel arrendado pelo PAR depende de autorização da Caixa

24/05/2022

O beneficiário do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) só pode ceder a posição contratual de arrendatário a pessoa que preencha os critérios de ingresso no programa, desde que haja consentimento prévio da Caixa Econômica Federal e respeito a eventual fila de interessados.

Nattawut Thammasak



PAR foi criado para propiciar acesso à moradia para famílias de baixa renda
Nattawut Thammasak

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial ajuizado pela Caixa Econômica Federal para determinar a reintegração de posse de um imóvel no âmbito do PAR.

O programa foi criado por meio de medida provisória em 1999 e acabou instituído pela Lei 10.188/2001. Ele previa o financiamento de empreendimentos com destinação habitacional, os quais seriam arrendados à população de baixa renda mediante pagamentos mensais, com opção de compra a qualquer momento.

Esse programa é operacionalizado pela Caixa Econômica Federal e gerido pelo Ministério das Cidades (hoje incorporado ao Ministério do Desenvolvimento Regional), o qual define critérios para o ingresso dos beneficiários.

No caso dos autos, um beneficiário do PAR assinou contrato particular de cessão de posição contratual com terceiros, os quais passaram a pagar os valores devidos em razão do contrato de arrendamento. A cessão foi feita sem a anuência da Caixa Econômica Federal.

Em 2014, esses novos arrendatários ajuizaram ação declaratória para ter o reconhecimento da condição de arrendatários legítimos do imóvel, o que permitiria que efetuassem a sua compra.

Durante o processo, a Caixa concordou com a aquisição do imóvel pelos novos arrendatários, desde que houvesse acordo judicial e fossem cumpridas as mesmas exigências para ingresso no PAR. Essas condições, no entanto, foram consideradas inexistentes, pois a renda da família excedia o teto previsto pelo Ministério das Cidades para participar do programa.

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região entendeu que o caso deveria ser analisado com temperança. Devido à pequena diferença entre a renda da família (R\$ 3,3 mil) e a renda-limite para participar do programa (R\$ 3,1 mil), a corte concluiu que a negativa da Caixa não se justificava.

Divulgação



Cessão da posição só vale a quem preencher requisitos do PAR, disse ministra Nancy
Divulgação

Ao STJ, a Caixa argumentou que a situação configurou esbulho — quando o proprietário de um bem perde a sua posse. O banco defendeu o cabimento da reintegração de bens e apontou que o critério objetivo da renda para integrar o PAR não comporta flexibilização.

Relatora, a ministra Nancy Andrighi observou que a cessão da condição de arrendatário integrante do PAR, além de não ser vedada pela Lei 10.188/2001, torna-se possível pela aplicação do artigo 421 do Código Civil.

É, em tese, o que permite ao integrante do programa evitar a inadimplência. Assim, ele repassa a obrigação para terceiro interessado que tenha capacidade de honrar as parcelas mensais, medida que satisfaz também o interesse do credor.

Considerando a finalidade do PAR, no entanto, é imprescindível que o imóvel alvo do arrendamento continue destinado à moradia de família de baixa renda após a cessão, cabendo à Caixa Econômica Federal a análise do preenchimento dos requisitos para integrar o programa. Logo, seu consentimento prévio é indispensável.

"É necessário, ainda, o respeito de eventual fila para ingresso no PAR, sob pena de inviabilizar o andamento normal do programa, ao permitir que terceiros sejam beneficiados antes daqueles que aguardavam a disponibilidade de um imóvel para iniciarem o arrendamento residencial", acrescentou a ministra Nancy Andrighi.

Já os critérios para ingresso no PAR não podem ser flexibilizados. É o que prevê o artigo 6º da Lei 10.188/2001, segundo o qual considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento.

"Portanto, a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR, somente será válida se forem cumpridos os seguintes requisitos: I) atendimento, pelo novo arrendatário, dos critérios para ingresso no PAR; II) respeito de eventual fila para ingresso no PAR; e III) consentimento prévio pela CEF, na condição de agente operadora do Programa", disse ela.

Com isso, a magistrada considerou inválida a cessão de posição contratual no caso concreto, tendo em vista que os novos arrendatários não atendiam aos critérios para ingresso no PAR e que não houve o consentimento prévio da Caixa Econômica Federal.

"Desse modo, resta configurado o esbulho possessório a justificar a reintegração de posse do imóvel objeto da demanda em favor da recorrente", concluiu a relatora. A votação na 3ª Turma foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.950.000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mai-24/cessao-imovel-arrendado-par-depende-autorizacao-caixa-2/>