

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.950.000 - SP (2021/0195905-3)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE GUEDES SARDINHA - SP241739  
RECORRIDO : MARCOS UBIRAJARA GOMES  
RECORRIDO : APARECIDA DOS SANTOS GOMES  
ADVOGADO : PAULO JOSÉ CASTILHO - SP161958

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :  
Cuida-se de recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TRF3.

Recurso especial interposto em: 12/06/2020.

Concluso ao gabinete em: 02/08/2021.

Ação: declaratória, ajuizada por MARCOS UBIRAJARA GOMES e APARECIDA DOS SANTOS GOMES contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, pleiteando o reconhecimento (I) da validade de instrumento particular de cessão contratual firmado com terceiros, por meio do qual estes cederam aos recorridos os direitos e deveres referentes ao contrato de arrendamento residencial firmado com a recorrente no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR); e (II) da consequente condição de legítimos arrendatários do imóvel.

Reconvenção: proposta pela CEF contra MARCOS e APARECIDA, requerendo a reintegração na posse do imóvel objeto do feito, diante da configuração de esbulho possessório decorrente da cessão indevida de direitos sobre o imóvel.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos feitos na inicial e procedentes os pedidos formulados na reconvenção.

Acórdão: o TRF3 deu provimento à apelação interposta por MARCOS

e APARECIDA para julgar procedentes os pedidos feitos na inicial e improcedentes os formulados na reconvenção.

Recurso especial: alega violação dos arts. 4º, III, IV e V e parágrafo único; 8º, § 1º; e 9º da Lei nº 10.188/2001 e do art. 561, II, do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial em relação ao REsp 1.385.292/SC.

Sustenta que o acórdão recorrido violou os dispositivos mencionados da Lei nº 10.188/2001 “ao negar vigência à cláusula contratual que estabelece a rescisão do contrato, inviabilizando a reintegração da Recorrente na posse do imóvel” (e-STJ fl. 369) e ao entender que é válido o contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel objeto da lide.

Afirma que “o contrato foi cedido sem a anuência da Recorrente, violada a Cláusula contratual DÉCIMA NONA, inciso III transcrita no acórdão, redigida com espeque do artigo 8º, §1º da Lei 10.188/2001” (e-STJ fl. 370), o que configura esbulho possessório e permite a propositura de ação de reintegração de posse, na forma do art. 9º da Lei nº 10.188/2001.

Aduz que o art. 561, II, do CPC/2015 foi violado “eis que cabalmente demonstrado o esbulho praticado pelos Recorridos” (e-STJ fl. 371).

Argumentou, quanto à violação do art. 4º, III, IV e V e parágrafo único da Lei nº 10.188/2001, que foi legítima a negativa pela recorrente de contratação com os recorridos, porque “não houve enquadramento da renda dos Recorridos no limite do PAR” (e-STJ fl. 371), porquanto a renda destes (R\$ 3.332,00) era superior ao limite de R\$ 3.100,00 estabelecido na época pela Portaria nº 301/2012 do Ministério das Cidades, critério objetivo que não comporta flexibilização por ausência de previsão legal nesse sentido.

Juízo prévio de admissibilidade: o TRF3 admitiu o recurso especial.

# *Superior Tribunal de Justiça*

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.950.000 - SP (2021/0195905-3)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE GUEDES SARDINHA - SP241739  
RECORRIDO : MARCOS UBIRAJARA GOMES  
RECORRIDO : APARECIDA DOS SANTOS GOMES  
ADVOGADO : PAULO JOSÉ CASTILHO - SP161958

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. RECONVENÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL PELO ARRENDATÁRIO. POSSIBILIDADE. REQUISITOS DE VALIDADE. AUSÊNCIA. FLEXIBILIZAÇÃO DOS CRITÉRIOS PELA CEF. IMPOSSIBILIDADE. ESBULHO POSSESSÓRIO. CONFIGURAÇÃO.

1. Ação declaratória ajuizada em 31/01/2014, reconvenção pleiteando reintegração de posse proposta em 12/08/2014, recurso especial interposto em 12/06/2020 e concluso ao gabinete em 02/08/2021.

2. O propósito recursal é decidir, sobretudo a partir da Lei nº 10.188/2001, (I) se é válida a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR); (II) quais são os requisitos para tanto; e (III) se a CEF, como agente operadora do Programa, pode flexibilizar os critérios de ingresso no PAR fixados pelo Ministério das Cidades.

3. Os arts. 1º, § 3º; 2º, § 7º, II; e 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, introduzidos pela MP nº 350/2007, convertida na Lei nº 11.474/2007, tratam especificamente da hipótese de desmobilização do Fundo financeiro do PAR e devem ser interpretados em conjunto.

4. A Lei nº 11.474/2007, ao incluir o § 3º no art. 1º da Lei nº 10.188/2001, autorizou a Caixa Econômica Federal, na condição de agente operadora, a alienar os imóveis adquiridos no âmbito do PAR, como forma de promover a desmobilização do Fundo financeiro do Programa, podendo ser realizada de duas formas: I) alienação direta, sem prévio arrendamento; e II) antecipação da opção de compra pelo arrendatário.

5. Os incisos I e II do § 7º do art. 2º da Lei nº 10.188/2001, estabelecem que as formalidades mencionadas no § 7º valem tanto para a alienação decorrente do exercício da opção de compra após o fim do contrato de arrendamento residencial (hipótese do inciso I, que corresponde ao art. 1º, *caput*, da Lei nº 10.188/2001), quanto para a decorrente do processo de desmobilização (hipótese do inciso II, que corresponde ao art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001).

6. O art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, proíbe a venda, a promessa de

venda e a cessão de direitos sobre o imóvel alienado, tão somente pelo prazo de 24 meses e na hipótese de o imóvel objeto do PAR ter sido adquirido por meio do processo de desmobilização (alienação direta ou antecipação da opção de compra), autorizado pelos arts. 1º, § 3º, e 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001.

7. Considerando a ausência de vedação legal, a finalidade do PAR e o disposto nos arts. 6º, parágrafo único, e 10 da Lei nº 10.188/2001, bem como nos arts. 299, 421 e 425 do CC, a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR, é válida desde que haja o preenchimento dos 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.

8. Não cabe à CEF flexibilizar os critérios para ingresso no PAR estabelecidos pelo Ministério das Cidades, sob pena de violação ao art. 4º, V e parágrafo único da Lei nº 10.188/2001.

9. Hipótese em que restou configurado o esbulho possessório, porquanto, não obstante a ilegalidade da cláusula contratual, não se verifica o preenchimento de todos os requisitos de validade da cessão de posição contratual realizada entre os arrendatários originais e os recorridos, tendo em vista que (I) estes não atendiam aos critérios para ingresso no PAR; e (II) não houve o consentimento prévio da CEF.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, provido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.950.000 - SP (2021/0195905-3)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE GUEDES SARDINHA - SP241739  
RECORRIDO : MARCOS UBIRAJARA GOMES  
RECORRIDO : APARECIDA DOS SANTOS GOMES  
ADVOGADO : PAULO JOSÉ CASTILHO - SP161958

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :

O propósito recursal é decidir, sobretudo a partir da Lei nº 10.188/2001, (I) se é válida a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR); (II) quais são os requisitos para tanto; e (III) se a CEF, como agente operadora do Programa, pode flexibilizar os critérios de ingresso no PAR fixados pelo Ministério das Cidades.

1. Ausência de violação do art. 561, II, do CPC/2015.  
Incidência da Súmula 284 do STF

1. Quanto ao art. 561, II, do CPC/2015, a recorrente – CEF – fundamenta a alegada violação afirmando que, teria sido “cabalmente demonstrado o esbulho praticado pelos Recorridos” (e-STJ fl. 371).

2. Entretanto, o referido dispositivo dispõe sobre o ônus da prova na ação de manutenção e reintegração de posse, determinando incumbir ao autor “provar a turbação ou o esbulho praticado pelo réu”.

3. Nota-se, assim, que a recorrente não demonstrou como o art. 561, II, do CPC/2015 teria sido violado, limitando-se a discorrer sobre a suposta comprovação do esbulho e não sobre a distribuição do ônus probatório em si, razão pela qual incide, no presente caso, a Súmula 284/STF.

4. Assim, neste ponto, o recurso não merece conhecimento.

2. Delineamento fático

5. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi instituído pela Lei nº 10.188/2001 “para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra”, cabendo a gestão do Programa ao Ministério das Cidades (hoje incorporado ao Ministério do Desenvolvimento Regional) e a sua operacionalização à Caixa Econômica Federal, conforme o art. 1º da referida lei.

6. De acordo com os autos, em 04/06/2007, os recorridos realizaram contrato particular de cessão de posição contratual com terceiros que figuravam como arrendatários do bem no âmbito do PAR.

7. Por meio desse negócio jurídico, os arrendatários originais do imóvel objeto da lide – que haviam firmado contrato de arrendamento com a CEF no âmbito do PAR – cederam seus direitos contratuais e a posse do imóvel aos recorridos, os quais passaram a pagar à CEF os valores devidos em razão do contrato de arrendamento.

8. Essa cessão contratual ocorreu sem consulta ou anuência da CEF.

9. No contrato de arrendamento residencial originalmente firmado entre a CEF e os arrendatários originais, a “cláusula décima nona”, em seu inciso III, prevê que o contrato “considerar-se-á rescindido nos casos abaixo mencionados [...] III. Transferência/ cessão de direitos decorrentes deste contrato”, conforme transcrita no acórdão recorrido (e-STJ, fl. 331).

10. Em 2014, os recorridos ajuizaram ação declaratória, em que pretendiam o reconhecimento da validade do referido contrato de cessão contratual, bem como da condição de legítimos arrendatários do imóvel. Por sua

vez, a recorrente – CEF – propôs reconvenção, objetivando a reintegração de posse do bem.

11. No curso do processo, contudo, a recorrente – CEF – manifestou-se pela possibilidade de os recorridos adquirirem o imóvel objeto da lide, desde que houvesse acordo judicial e fossem cumpridas as mesmas exigências para ingresso no PAR. No entanto, após o envio de documentação pelos recorridos à CEF, a fim de adquirir o imóvel, a recorrente negou o pedido por entender que “não se encontravam preenchidas as exigências relativas a idoneidade cadastral e ao requisito de renda familiar”, conforme registrado no acórdão recorrido (e-STJ fl. 334).

12. Desse modo, houve o prosseguimento do processo e o Juízo de primeiro grau decidiu que (I) a “cessão de contrato” é permitida em razão do art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001, com redação dada pela Lei nº 11.474 de 15/05/2007; (II) o contrato de cessão foi realizado em 04/06/2007, na vigência, portanto, do referido dispositivo; (III) todavia, em se tratando de contrato atípico, aplicam-se os “princípios que informam os institutos afins, como a assunção de dívida” (e-STJ fl. 198), razão pela qual é necessária a expressa concordância do credor.

13. O acórdão recorrido entendeu que a “hipótese dos autos deve ser analisada com certa temperança” (e-STJ fl. 333), diante da manifestação da CEF no sentido de que os recorridos poderiam adquirir o imóvel se preenchessem os requisitos do PAR. O tribunal *a quo*, ao analisar a documentação apresentada, decidiu pelo preenchimento dos requisitos pelos recorridos, porquanto foi comprovada a idoneidade cadastral e que sua renda mensal era de R\$ 3.332,00, enquanto o limite estabelecido pela Portaria nº 301/2012 do Ministério das Cidades era de R\$ 3.100,00.

14. Assim, a corte de origem decidiu que, em face da irrisoriedade da diferença, não se justifica a negativa da CEF e, considerando a inexistência de inadimplemento pelos recorridos, não se configurou o esbulho possessório.

15. Nesse contexto, existem conceitos e institutos referentes ao PAR que precisam ser esclarecidos para se obter a correta interpretação dos dispositivos da Lei nº 10.188/2001 apontados como violados.

3. Interpretação sistemática do art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, com a redação dada pela Lei nº 11.474/2007

16. A recorrente – CEF – alega violação do art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, sob o argumento de que este autoriza a previsão de cláusula contratual vedando a cessão, pelo arrendatário, do imóvel objeto do PAR.

17. Como visto, a cessão de posição contratual cuja validade de discute foi firmada em 04/06/2007, de modo que incide, na hipótese, o § 1º do art. 8º da Lei nº 10.188/2001, incluído pela Lei nº 11.474 de 15/05/2007, aplicando-se, ainda, as demais alterações trazidas por este diploma legal.

3.1. Histórico e objetivo das alterações promovidas no PAR pela Lei nº 11.474/2007

18. No início do PAR, a Lei nº 10.188/2001, em sua redação original: I) previa, em relação ao público-alvo do Programa, apenas a hipótese de arrendamento residencial com opção de compra (art. 1º, *caput*); II) autorizou a CEF a criar um “fundo financeiro” com os imóveis e valores adquiridos no âmbito do Programa, bem como efetivar a alienação direta dos imóveis aos beneficiários do Programa que exercessem a opção de compra, ao fim do arrendamento (art. 2º, *caput* e § 7º); e III) estabeleceu que os contratos referentes ao Programa seriam

# Superior Tribunal de Justiça

“celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados” no cartório competente (art. 8º, *caput*).

19. Em 22/01/2007, sobreveio a Medida Provisória nº 350, convertida na Lei nº 11.474/2007, que alterou principalmente os três pontos suprarreferidos. A finalidade das alterações foi permitir a desimobilização do Fundo financeiro do Programa por meio da inclusão de duas novas formas de alienação dos imóveis adquiridos pelo Fundo: alienação direta sem prévio arrendamento e antecipação da opção de compra pelos arrendatários.

20. Essa finalidade fica evidente não apenas ao interpretar sistematicamente os dispositivos introduzidos pela mesma Lei nº 11.474/2007, mas também ao analisar a exposição de motivos interministerial da MP nº 350/2007 e o parecer final elaborado pelo Deputado Relator do projeto de conversão em lei da referida MP.

21. Na exposição de motivos da MP nº 350/2007, elaborada pelo então Ministro das Cidades, há a contextualização do problema enfrentado pelo PAR na época e consta que a norma permitiria a desimobilização do Fundo por meio da alienação direta ou antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados:

[...]

7. O momento dramático do Programa é confrontar-se com seu sucesso e ver exaurir sua capacidade de subsistência. No modelo vigente, o estoque das cerca de 240 mil unidades, se de um lado produzem o acesso à moradia digna, por outro, gera o ônus da manutenção e conservação, pelo prazo contratual do arrendamento residencial, que atualmente é de 15 anos, findo o qual o arrendatário exerce a opção de compra.

8. Assim, impõe-se a necessidade de alteração das diretrizes do Programa de Arrendamento, que permitirão a sobrevida do PAR amenizando a necessidade de aporte imediato de novos recursos não retornáveis.

9. A minuta de Medida Provisória ora apresentada traz como solução ao impasse a possibilidade de desimobilização do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR por meio da alienação

direta dos imóveis adquiridos, bem como por meio da antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados, possibilitando o fortalecimento do Programa, mediante a desoneração dos recursos destinados ao custeio das despesas futuras, redirecionando esses valores para a alavancagem de novas operações, o que permitirá a continuidade do Programa, ampliando o universo de famílias atendidas.

10. Adicionalmente, a proposta de Medida Provisória contempla eventual opção por um modelo em que o Programa venha a adquirir unidades habitacionais destinadas à venda direta, executando a mesma intermediação que hoje pratica e que tem produzido os imóveis de melhor qualidade dentro da faixa de público-alvo atendido.

(BRASIL. Ministério das Cidades. Exposição de Motivos Interministerial nº 00002/2007/MCIDADES/MF/MTE. 15 jan. 2007. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=433287&filename=MPV+350/2007](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=433287&filename=MPV+350/2007)>)

22. Na mesma linha, o parecer elaborado pelo Deputado Relator do projeto de conversão em lei da MP nº 350/2007, que faz menção expressa ao prazo da cláusula impedimento, o qual foi reduzido pelo Legislativo para 24 meses, em relação à MP que previa 30 meses:

[...]

A Medida Provisória, ora sob comento, basicamente amplia a atuação do PAR, permitindo que o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda continue se viabilizando, não apenas sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra - a única alternativa até então vigente - como também, segundo critérios que estabelece, pela alienação antecipada dos respectivos imóveis produzidos pela atuação desse programa habitacional.

Cabe ressaltar, que ao permitir a alienação antecipada dos arrendamentos residenciais deste programa – que são subsidiados – o que se pretende, em contrapartida, é desobrigar o FAR – Fundo de Arrendamento residencial, do qual a CEF é gestora, da manutenção dos imóveis. Em decorrência, os recursos atualmente provisionados, no referido fundo, para essa finalidade seriam redirecionados ao subsídio de novas contratações.

[...]

Por outro lado, consideramos demasiadamente longo o prazo de 30 (trinta) meses estipulado pela Medida Provisória ao longo do qual estaria impedido o adquirente de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado. O prazo apropriado para esse impedimento, segundo nosso entendimento, deveria ser de 24 (vinte e quatro) meses, o que também acolhe, em parte, o objetivo das Emendas nº 11 e 12.

(BRASIL. Câmara dos Deputados. Parecer do Relator, pela Comissão Mista à Medida Provisória nº 350, de 2007, e Emendas

(Projeto de Lei de Conversão). Disponível em:  
<[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=447372&filename=PPP+1+MPV35007+%3D%3E+MPV+350/2007->](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=447372&filename=PPP+1+MPV35007+%3D%3E+MPV+350/2007->)>

23. Desse modo, a Lei nº 11.474/2007, ao alterar a Lei nº 10.188/2001, realizou três mudanças significativas no PAR:

I) para promover a desimobilização do Fundo do PAR, introduziu duas novas possibilidades de alienação dos imóveis objetos do PAR, quais sejam, alienação direta sem prévio arrendamento e antecipação da opção de compra no arrendamento residencial (art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001);

II) para que essas novas formas de alienação pudessem ser efetivadas, ampliou o art. 2º, § 7º, da Lei nº 10.188/2001, permitindo que a CEF efetivasse diretamente a alienação dos imóveis (com os respectivos efeitos previstos nesse dispositivo) não apenas na hipótese de arrendamento em que houve a opção de compra, mas também na hipótese de desimobilização do Fundo, a qual engloba a alienação direta do imóvel e a antecipação da opção de compra no arrendamento residencial (art. 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001);

III) nas hipóteses de desimobilização (alienação direta do imóvel ou antecipação da opção de compra), para evitar especulação mobiliária e garantir o objetivo do Programa, impôs a previsão de uma cláusula impedindo o adquirente de, no prazo de 24 meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado (art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001).

### 3.3. Art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001

24. O dispositivo, com a redação vigente na época dos fatos, dada pela Lei nº 11.474/2007, era assim redigido:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial

para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)

§ 3º Fica facultada a alienação dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa sem prévio arrendamento. (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

25. Portanto, o art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001, permite que a CEF (agente operadora do PAR) realize a alienação dos imóveis, previamente adquiridos no âmbito do Programa, podendo a alienação ser realizada por duas formas: I) alienação direta entre a CEF e o adquirente, como uma compra e venda, sem que se tenha realizado prévio arrendamento residencial do bem; ou II) antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados.

26. Em relação a quem pode ser o adquirente, conforme o art. 5º, II e IV, da Lei nº 10.188/2001, esse critério é definido pelo Ministério das Cidades, hoje denominado Ministério do Desenvolvimento Regional.

#### 3.4. Art. 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001

27. Prevê o art. 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001:

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, é a CEF autorizada a criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa. (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)

[...]

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o caput deste artigo será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e ao destaque de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, observando-se: (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)

I - o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

II - a critério do gestor do Fundo, o processo de desmobilização do fundo financeiro de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

28. O art. 2º e seus parágrafos versam sobre o Fundo financeiro criado para a operacionalização do PAR, dispondo sobre a sua fiscalização e sujeição de sua contabilidade (§ 1º), a composição de seu patrimônio (§ 2º), restrições ao seu patrimônio (§§ 3º e 4º), formalidades a serem observadas na alienação de imóveis pertencentes ao Fundo (§§ 6º e 7º) e a sua gestão (§ 8º).

29. Como visto, existem três possibilidades de alienação dos imóveis adquiridos no âmbito do PAR. A primeira consiste no exercício, pelo arrendatário, da opção de compra após o fim do contrato de arrendamento residencial – única hipótese na época em que o Programa foi instituído (art. 1º, *caput*, da Lei nº 10.188/2001). As outras duas foram inseridas como formas de desmobilização do Fundo, permitindo a alienação mais rápida dos imóveis, são elas: a alienação direta sem prévio arrendamento e a antecipação da opção de compra pelos arrendatários (art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001).

30. Antes das alterações promovidas pela Lei nº 11.474/2007, quando existia apenas a hipótese de arrendamento residencial com opção de compra com o fim do contrato, o art. 2º, § 7º, da Lei nº 10.188/2001, (que não tinha incisos), assim dispunha:

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o caput será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 3º e 4º.

31. A redação era, praticamente, a mesma da atual, diferenciando-se pelo fato de que, na época, quando o dispositivo mencionava “alienação dos imóveis”, a única forma era pelo exercício da opção de compra após o fim do

contrato de arrendamento residencial, enquanto, com a Lei nº 11.474/2007, a alienação também tornou-se possível pelo processo de desimobilização.

32. Desse modo, a Lei nº 11.474/2007 – vigente na época dos fatos – introduziu os incisos I e II no § 7º do art. 2º da Lei nº 10.188/2001, para esclarecer que as formalidades mencionadas no § 7º valem tanto para a alienação decorrente do exercício da opção de compra após o fim do contrato de arrendamento residencial (hipótese do inciso I, que corresponde ao art. 1º, *caput*, da Lei nº 10.188/2001), quanto para a decorrente do processo de desimobilização, isto é, pela alienação direta sem prévio arrendamento ou pela antecipação da opção de compra pelos arrendatários (hipótese do inciso II, que corresponde ao art. 1º, § 3º, da Lei nº 10.188/2001).

### 3.5. Art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001

33. O dispositivo prevê o seguinte:

Art. 8º O contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse e as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ou do domínio útil ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. (Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004)

§ 1º O contrato de compra e venda referente ao imóvel objeto de arrendamento residencial que vier a ser alienado na forma do inciso II do § 7º do art. 2º desta Lei, ainda que o pagamento integral seja feito à vista, contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado. (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

§ 2º O prazo a que se refere o § 1º deste artigo poderá, excepcionalmente, ser reduzido conforme critério a ser definido pelo Ministério das Cidades, nos casos de arrendamento com período superior à metade do prazo final regulamentado. (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

34. Nota-se que a norma prevê expressamente a sua aplicação à

hipótese do art. 2º, § 7º, II, o qual, por sua vez, está diretamente relacionado ao art. 1º, § 3º, todos da Lei nº 10.188/2001 e incluídos pela Lei nº 11.474/2007.

35. Como demonstrado, o art. 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001, trata da hipótese de alienação dos imóveis pertencentes ao Fundo do PAR, por meio da desmobilização do Fundo, permitida após as alterações pela Lei nº 11.474/2007.

36. Portanto, o art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, proíbe a venda, a promessa de venda e a cessão de direitos sobre o imóvel alienado, tão somente pelo prazo de 24 meses e na hipótese de o imóvel objeto do PAR ter sido adquirido por meio de alienação direta sem arrendamento prévio ou antecipação da opção de compra pelo beneficiário do arrendamento residencial, ou seja, pelo processo de desmobilização autorizado pelos arts. 1º, § 3º, e 2º, § 7º, II, da Lei nº 10.188/2001.

37. Esse dispositivo, assim, não dispõe sobre a hipótese de cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR.

38. A proibição prevista no art. 8º, § 1º, da Lei nº 10.188/2001, não se aplica ao arrendatário que adquiriu o imóvel pelo exercício da opção de compra após o fim do contrato de arrendamento residencial (hipótese do art. 1º, *caput*, da Lei nº 10.188/2001), sendo ele livre para vender, prometer vender ou ceder os direitos sobre o bem, imediatamente após ter adquirido o bem.

39. Não por outro motivo, quando o Programa foi instituído, a única hipótese de aquisição do imóvel era a opção de compra no fim do arrendamento, inexistindo a proibição prevista no referido dispositivo, introduzida apenas pela Lei nº 11.474/2007, que acrescentou as novas hipóteses de alienação dos imóveis objeto do PAR, como forma de promover a desmobilização do respectivo Fundo.

40. Observa-se que, na hipótese de alienação pela opção de compra

no fim do arrendamento, o beneficiário do PAR é obrigado a cumprir o período de arrendamento residencial para poder, então, alienar o imóvel para terceiros, enquanto nas hipóteses de desimobilização, adquire o imóvel de forma imediata, de modo que poderia, desde logo, aliená-lo.

41. Nesse contexto, para permitir a desimobilização do Fundo do PAR, sem que isso causasse especulação imobiliária e o desvirtuamento da finalidade do Programa (conceder moradia à população de baixa renda), o legislador impediu a venda, promessa de venda ou cessão de direitos, nos primeiros 24 meses, dos imóveis adquiridos por meio do processo de desimobilização.

4. Possibilidade de cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR

42. Como analisado, a cessão, pelo arrendatário (art. 1º, *caput*) do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR não é prevista no art. 1º, § 3º, contudo, não é proibida pelo art. 8º, § 1º, todos da Lei nº 10.188/2001, porquanto o primeiro dispõe sobre a destinação a ser dada pela CEF aos imóveis adquiridos no âmbito do PAR e o segundo impõe vedações temporárias apenas àquele que adquire o imóvel objeto do PAR pelo processo de desimobilização.

43. Cuida-se, assim, de hipótese não vedada expressamente pela Lei nº 10.188/2001, razão pela qual sua legalidade deve ser analisada mediante os princípios e a finalidades do PAR, bem como por eventuais normas do Código Civil aplicáveis à espécie e que atentem ao PAR.

44. O art. 425 do CC autoriza a estipulação de contratos atípicos e a possibilidade de um dos contratantes ceder sua posição contratual a outro está,

ainda, relacionada à função social do contrato (art. 421 do CC), porquanto permite, por exemplo, que o devedor evite a inadimplência, repassando a obrigação para terceiro interessado no negócio jurídico e com capacidade financeira para adimpli-la, satisfazendo, inclusive, o interesse do credor.

45. Ademais, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.188/2001, “aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil”.

46. Com efeito, a Quarta Turma deste Tribunal, em caso que versava sobre arrendamento mercantil, entendeu que a cessão de posição contratual é figura admitida pelo ordenamento jurídico, com base nos arts. 421 e 425 do CC, sendo, todavia, o consentimento do credor um elemento necessário para a validade desse negócio jurídico, porquanto ele tem o direito de avaliar o risco de inadimplemento por parte do novo devedor, uma vez que havia assumido os riscos apenas em relação ao devedor original, de forma semelhante à figura de assunção de dívida prevista no art. 299 do CC.

47. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. ANUÊNCIA DO CEDIDO. EFEITOS DA CESSÃO EM RELAÇÃO AO CEDENTE. RELEVÂNCIA QUANTO À POSSIBILIDADE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. A cessão de posição contratual é figura admitida pelo ordenamento jurídico, mormente ante o disposto nos arts. 421 e 425 do CC, consubstanciada na transmissão de obrigações em que uma das partes de um contrato (cedente) vê-se substituída por terceiro (cessionário), o qual assume integralmente o conjunto de direitos e deveres, faculdades, poderes, ônus e sujeições originariamente pertencentes àquele contratante original; sendo certa, portanto, a existência de dois negócios jurídicos distintos: (i) o contrato-base, em que se insere a posição a ser transferida; e (ii) o contrato-instrumento, o qual veicula a transferência propriamente dita.

2. A anuência do cedido é elemento necessário à validade do negócio jurídico, residindo sua finalidade na possibilidade de análise, pelo cedido, da capacidade econômico-financeira do cessionário, de molde a não correr o risco de eventual inadimplemento; nesse ponto, assemelhando-se à figura do

assentimento na assunção de dívida.

3. Malgrado, portanto, a obrigatoriedade da anuência, esta assume capital relevância tão somente no que tange aos efeitos da cessão em relação ao cedente, haja vista que, vislumbrando o cedido a possibilidade de inadimplemento do contrato principal pelo cessionário, pode impor como condição a responsabilidade subsidiária do cedente, não lhe permitindo a completa exoneração, o que, de regra, deflui da transmissão da posição contratual.

4. No caso concreto, uma vez quitadas as obrigações relativas ao contrato-base, a manifestação positiva de vontade do cedido em relação à cessão contratual torna-se irrelevante, perdendo sua razão de ser, haja vista que a necessidade de anuência ostenta forte viés de garantia na hipótese de inadimplemento pelo cessionário. Dessa forma, carece ao cedido o direito de recusa da entrega da declaração de quitação e dos documentos hábeis à transferência da propriedade, ante a sua absoluta falta de interesse.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1.036.530/SC, 4ª Turma, DJe 15/08/2014)

48. Ainda, segundo o acórdão, “a anuência do cedido não há que ser prévia ou simultânea à manifestação da vontade dos contraentes, podendo perfeitamente ser-lhe posterior” (REsp 1.036.530/SC, 4ª Turma, DJe 15/08/2014, p. 25).

49. No âmbito do PAR, a cessão de posição contratual também exerce importante função social, tendo em vista que pode evitar que o beneficiário original do Programa saia prejudicado, caso não consiga mais pagar as parcelas referentes ao arrendamento.

50. Todavia, considerando que a finalidade do PAR consiste em “conceder moradia à população de baixa renda” (art. 1º da Lei nº 10.188/2001), é imprescindível que os imóveis, enquanto estiverem no âmbito Programa, sejam destinados à moradia e os novos beneficiários também se encaixem no conceito de “população de baixa renda”, cabendo a análise do preenchimento desses requisitos à CEF, na condição de agente operadora do PAR, de modo que o seu consentimento prévio é indispensável.

51. 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.

52. Ademais, o art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 10.188/2001 prevê expressamente que “para os fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento”.

53. Logo, diferentemente da regra geral aplicável ao arrendamento mercantil (em que o consentimento pode ocorrer a qualquer tempo), é fundamental, no caso de cessão de posição contratual em relação ao PAR, que o consentimento seja prévio.

54. 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.

5. Hipótese em julgamento. Ausência dos requisitos de validade da cessão de posição contratual e impossibilidade de flexibilização dos critérios para ingresso no PAR

55. De acordo com a situação fática descrita no acórdão recorrido, os “autores [ora recorridos] efetivamente adquiriram o imóvel por meio da celebração de verdadeira cessão de posição contratual, sem a anuência e intervenção da CEF” (e-STJ fl. 331).

56. Ademais, quanto à recusa da CEF em realizar acordo judicial sob a

alegação de que os recorridos não preenchem o requisito referente à renda familiar para ingresso no PAR, consta no acórdão de origem (e-STJ fl. 334) que estes teriam a renda de R\$ 3.332,00, enquanto o limite fixado pela Portaria nº 301/2012 do Ministério das Cidades, vigente à época dos fatos, seria de R\$ 3.100,00.

57. Conforme o art. 5º, II, da Lei nº 10.188/2001, compete ao Ministério das Cidades, agente gestor do PAR, fixar o público-alvo do Programa, de modo que, uma vez fixado, não cabe à CEF, na condição de agente operadora, flexibilizá-lo, mas apenas observá-lo, sob pena de violação ao art. 4º, V e parágrafo único, da mesma Lei, que impõem à CEF, respectivamente, o dever de assegurar o cumprimento dos critérios técnicos definidos para o Programa e respeitar o princípio da legalidade.

58. Portanto, no caso concreto, não é válida a cessão de posição contratual realizada entre os arrendatários originais do imóvel objeto da lide e os recorridos, tendo em vista que (I) estes não atendiam aos critérios para ingresso no PAR; e (II) não houve o consentimento prévio da CEF.

59. Desse modo, resta configurado o esbulho possessório a justificar a reintegração de posse do imóvel objeto da demanda em favor da recorrente – CEF –, na forma do art. 9º da Lei nº 10.188/2001 e do art. 560 do CPC, merecendo reforma o acórdão recorrido.

## 6. Do dissídio jurisprudencial

60. A recorrente – CEF – aduz a existência de dissenso jurisprudencial em relação ao REsp 1.385.292/SC, uma vez que o acórdão recorrido decidiu ser (I) “inviável a concessão da reintegração de posse, por não estarem preenchidos os requisitos exigidos no artigo 9º da Lei 10.188/2001 e artigo 927 do CPC/73”; e (II)

“legítima a cessão, a despeito do não enquadramento dos Recorridos nos critérios estabelecidos legalmente” (e-STJ fl. 376).

61. O acórdão paradigma, todavia, examinou “a validade da cláusula que determina a rescisão do contrato de arrendamento residencial no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR na hipótese de cessão ou transferência de direitos decorrentes da pactuação”, decidindo pela legalidade diante do amparo na Lei nº 10.188/2001 (REsp 1.385.292/SC, 3ª Turma, DJe 28/10/2014).

62. Por outro lado, o acórdão recorrido não decidiu pela ilegalidade da cláusula aludida, pelo contrário, reconheceu a sua validade, versando, contudo, sobre situações não abordadas no acórdão paradigma, quais sejam, hipótese específica em que seria possível a cessão de posição contratual quando há o preenchimento dos requisitos para ingresso no PAR fixados pelo Ministério das Cidades e anuência da CEF, bem como a possibilidade de a CEF flexibilizar os referidos requisitos se a diferença for irrisória.

63. Diante desse cenário, não há exata similitude fática entre a situação versada no acórdão paradigma e a aqui discutida, elemento indispensável à demonstração da divergência, conforme os arts. 1029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, restando, assim, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1927367/RJ, 3ª Turma, DJe 16/12/2021; AgInt no AREsp 1834427/SP, 4ª Turma, DJe 25/11/2021; AgInt no AREsp 1894157/DF, 4ª Turma, DJe 28/10/2021; e AgInt no REsp 1891973/RJ, 3ª Turma, DJe 23/09/2021.

## 7. Conclusão

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso

# *Superior Tribunal de Justiça*

especial e, no ponto, DOU-LHE PROVIMENTO para (I) julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial; e (II) julgar procedentes os pedidos formulados na reconvenção, para determinar a reintegração de posse do imóvel objeto da presente demanda em favor da recorrente, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Invertida a sucumbência, condeno os recorridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% do valor da causa, observada a justiça gratuita concedida (e-STJ fl. 80).

