



JUSTIÇA FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região

PROCESSO: 0022623-11.2010.4.01.3600 PROCESSO REFERÊNCIA: 0022623-11.2010.4.01.3600
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198) POLO ATIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF e outros
REPRESENTANTE(S) POLO ATIVO: ----- - MT10309-A e ----- - DF42901-A POLO PASSIVO:-----
REPRESENTANTE(S) POLO PASSIVO: OLAIR DE OLIVEIRA - MT14547-A RELATOR(A):FLAVIO JAIME DE
MORAES JARDIM



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 0022623-11.2010.4.01.3600

RELATÓRIO

Transcrevo o relatório da decisão que analisou a tutela recursal:

"Trata-se de recurso de apelação interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra sentença proferida pelo juízo da 3ª Vara Federal da Seção Judiciária do Mato Grosso, pela qual se julgou parcialmente procedente o pedido do autor, -----, para determinar à Caixa o oferecimento ao autor da preferência na celebração de arrendamento na forma do art. 38 da Lei n. 10.150/2000, condicionando o prosseguimento da execução extrajudicial no caso do autor não celebrar o contrato ou responder à notificação administrativa.

Alega a CAIXA que não há compulsoriedade do arrendamento especial com opção de compra previsto no art. 38 da Lei n. 10.150/2000, razão pela qual pugna pelo provimento da apelação.

Não houve apresentação de contrarrazões (fls. 145).

O apelado peticionou às fls.176-172, requerendo tutela incidental ao fundamento de que o imóvel pode ser vendido a terceiros e, por isso, sofrer uma ação de despejo."

Não foram apresentadas contrarrazões.

Foi indeferida a tutela recursal.

----- interpôs agravo interno, pugnando pela reforma da decisão de indeferimento da tutela recursal.

Foi apresentada contraminuta ao agravo interno.

É o relatório.



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico**

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 0022623-11.2010.4.01.3600

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL FLÁVIO JARDIM -

Relator:

I.

Estão presentes os requisitos para o conhecimento do recurso. A peça, subscrita por profissional legalmente habilitado, foi protocolada no prazo legal. Preparo recolhido.

II.

A sentença, no que interessa:

SENTENÇA nº 614-A/2012 – Tipo B

Trata-se de ação de conhecimento ajuizada pelo rito ordinário, buscando o arrendamento especial com opção de compra em favor do Autor.

Alega o Autor ter direito ao arrendamento especial previsto no art. 38 da Lei 10150/2000.

Citada, a CEF apresentou contestação às fls. 75/82, alegando preliminar de falta de interesse de agir. No mérito, pugnou pela regularidade de seu ato e improcedência da ação.

Impugnação à contestação apresentada às fls. 89/91.

Manifestação do MPF pela desnecessidade do seu pronunciamento nestes autos.

Na especificação de provas, as partes nada requereram.

É o relatório. **DECIDO.**
FUNDAMENTAÇÃO.

Falta Interesse Agir.

O fato de a CEF ter apresentado informações demonstra que houve resistência quanto à pretensão da impetrante que é justamente ser-lhe oportunizado arrendamento especial previsto na Lei n.º 10.150/2000, de modo que só por meio de ação na via judicial poderá obter tal provimento, fato que demonstra a presença do binômio necessidade e utilidade do processo, razão pela qual afasto a preliminar.

Mérito.

O cerne da questão posta em juízo circunscreve-se às seguintes que de forma resumida: a Impetrante tem direito ao arrendamento do art. Lei10150/2000?

Pois bem, o art.38 da Lei 10150/2000 disciplina:

Art. 38. Ficam as instituições financeiras captadoras de depósitos e que operem crédito imobiliário autorizadas a promover Arrend Imobiliário Especial com Opção de Compra dos imóveis que arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por de financiamentos habitacionais por elas concedidos.

§ 1º Entende-se por Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestação pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra ao final do prazo contratado.

§ 2º O arrendamento de que trata este artigo poderá ser contratado pelo ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiro, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

As regras contidas no dispositivo devem ser lidas tendo em vista o dispositivo constitucional que as motivou, ou seja, obviamente, o direito à moradia desejado pelo legislador em garanti-lo.

Leitura sob este prisma só pode conduzir à conclusão de que não se trata de um negócio jurídico qualquer visando lucro, portanto a palavra AUTORIZADA significa uma mera faculdade de agir para a CEF e outras instituições financeiras.

Seu significado é o de abrir a possibilidade legal de agir desta forma, qual não existiria sem a edição da lei, especialmente para a CEF, dada sua natureza de empresa pública.

Ora, quando a lei dá para a Administração a possibilidade de agir, isso traduz num dever de exercer a competência e efetivamente agir para satisfação do interesse mirado pela norma.

Noutras palavras, a lei não autorizou a CEF para fazer negócios da natureza que quiser, visando seu interesse e conveniência.

Foi dado é o dever de agir para cumprir o objetivo da lei em facilitar o acesso à moradia ou à segurança jurídica sobre a titulariedade do imóvel que se trata de moradia.

Sob a mesma visão, aliás, fica fácil a interpretação sobre quem mencionados no dispositivo deve ter preferência.

A regra fala em ex-proprietário, ocupante ou terceiros, mas com no direito de moradia, fica cristalino que sempre deverá ter preferência quem imóvel, em segundo ex-proprietário que não mais ocupe e, só se nenhum deste ou tiver interesse, e que se fala em oferecer imóvel a terceiros.

Não fosse assim nem teria sentido a redação da norma, pois não utilidade em indicar ocupante e ex-proprietário se fosse possível vender para quem sempre(sic).

Bastaria dizer, está autorizado o uso de arrendamento, nada mais.

Presume-se sempre que as palavras na lei tenham alguma utilidade o inverso, portanto, a menção ao ocupante e ex-proprietário tem um objetivo, tem razão.

Ora, numa norma que pretende facilitar o acesso à moradia, mais do que óbvio que a utilidade de tais palavras é a de criar um direito de preferência que precede ao leilão a terceiros e isto a CEF não obedeceu.

No caso concreto há um ocupante exercendo de fato o direito à moradia logo este é que deve ser prestigiado com a preferência na aquisição via arrendamento de modo a regularizar sua situação e poder também obter o direito à segurança relativo à titulariedade de seu lar.

Discutir se o Autor pagou ou não pagou o financiamento que adentre outros temas ligados ao ingresso e ocupação do imóvel, é simplesmente inútil pois a norma falou expressamente OCUPANTES DE QUALQUER TIPO.

Expressamente, portanto, foi ignorada a qualificação da posse eventuais vícios (má-fé, boa-fé, justo título ou não, posse nova ou velha, clandestina etc.). Basta estar na posse, ser ocupante, para ter o direito de tentar regularizar moradia via arrendamento.

O sentido da norma, seu objetivo, são tão tranquilos e diretos que abismar a luta travada pela CEF contra a ACP e eventuais ações individuais como

A CEF não é banco comum, é instituição pública criada para cumprir finalidades sociais, mesmo que com eventual prejuízo patrimonial, desde que garantir direitos fundamentais superiores, a exemplo da moradia, logo, DEVE COMO TAL.

Conclui-se que o Autor realmente tinha direito de preferência, o qual foi respeitado.

Dano Moral:

O dano moral não ficou comprovado. Para a configuração de morais a ensejar indenização, é imprescindível que a conduta ou o fato tido danoso seja hábil a causar na pessoa um abalo psíquico que fuja à normalidade bastando o seu mero aborrecimento ou irritação.

DISPOSITIVO.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEI** para que seja oferecido para o Autor o direito de preferência na celebração de arrendamento na forma do art.38 da Lei 10150/2000, só podendo dar prosseguimento à execução extrajudicial se o Autor não quiser celebrar o contrato ou caso não resp. notificação administrativa para tal no prazo de 30 dias.

Considerando a sucumbência recíproca, dou os honorários distribuídos e compensados igual e mutuamente, nada sendo devido a este título uma parte em favor da outra (art. 21 do CPC). 

III.

Ao analisar a tutela recursal, o antigo Relator, Desembargador Federal Jamil Rosa de Jesus Oliveira, proferiu a seguinte decisão:

"II

Não há comprovação do iminente despejo alegado.

Ademais, a probabilidade do direito não lhe favorece, pois a questão da compulsoriedade do arrendamento especial com opção de compra, previsto no art. 38 da Lei n. 10.150/2000, foi objeto de fixação de tese pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido do caráter facultativo da celebração do contrato de arrendamento imobiliário especial.

Confira-se:

"Prescreve o art. 38 da Lei nº 10.150/2000 que as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário estão autorizadas, e não obrigadas, a promover contrato de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra, dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos."

Logo, estão ausentes a probabilidade do direito e o periculum in mora.

III

Assim, indefiro o pedido de tutela de urgência incidental."

Na petição inicial o autor narra que era proprietário de imóvel que foi, devido ao inadimplemento das prestações do contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, adjudicado pela Caixa Econômica Federal.

Afirma que por ser ocupante, possui direito a que lhe seja oferecido, pela

instituição financeira, contrato de arrendamento com opção de compra, previsto no art. 38 da Lei nº 10.150/2000:

"Art. 38. Ficam as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário autorizadas a promover Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos.

§ 1º Entende-se por Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado.

§ 2º O arrendamento de que trata este artigo poderá ser contratado com o expropriário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiros, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária."

O autor defende que o Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra se afigura como dever da instituição financeira.

Ocorre que essa interpretação foi afastada no julgamento do Tema nº 558 pelo STJ, em sede de Recursos Repetitivos, oportunidade em que se afirmou que:

"Prescreve o art. 38 da Lei nº 10.150/2000 que as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário estão autorizadas, e não obrigadas, a promover contrato de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra, dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos."

A jurisprudência do TRF-1 aplica o precedente vinculante:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSTITUCIONAL. AÇÃO ORDINÁRIA. ARRENDAMENTO IMOBILIÁRIO ESPECIAL. ART. 38 DA LEI Nº 10.150/2000. CELEBRAÇÃO CONTRATO. FACULDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. 1. Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença que, revogando a liminar deferida, julgou improcedente o pedido formulado na inicial, entendendo que o autor não teria direito ao arrendamento previsto o art. 38 da Lei nº 10.150/2000. 2. Do conjunto probatório dos autos, restou comprovado que o autor ocupou imóvel desocupado de posse da Caixa Econômica Federal, inserido no Programa de Arrendamento Residencial (PAR). 3. O Superior Tribunal de Justiça, sob o rito do recurso repetitivo, firmou entendimento que, nos termos do art. 38 da Lei nº 10.150/2000, as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário estão autorizadas, e não obrigadas, a promover contrato de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra, dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos. Nesse sentido: REsp 1.161.522/AL, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/12/2012, DJe 21/11/2013. Precedentes deste TRF1º Região. 4. No caso dos autos, portanto, inexistente obrigação da CEF ou direito do atual ocupante, ora apelante, na celebração de Arrendamento Imobiliário Especial do imóvel. 5. O direito fundamental da dignidade humana, de moradia e a função social da propriedade não podem servir de fundamento para beneficiar aqueles que infringem os preceitos legais em detrimento de inúmeras famílias que aguardam e preenchem os requisitos necessários para serem beneficiadas pelo referido Programa.

6. Sentença publicada durante a vigência do CPC/73, razão pela qual não há majoração de honorários advocatícios, consoante disposição do enunciado administrativo nº 7 do STJ. 7. Apelação desprovida.

(TRF-1 - AC: 00079931320114013600, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS AUGUSTO PIRES BRANDÃO, Data de Julgamento: 06/10/2022, 5ª Turma, Data de Publicação: PJe 06/10/2022 PAG PJe 06/10/2022 PAG)"

Não há, nos autos, comprovação de eventual ajuste entre as partes para aplicação do Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra.

Ademais, a apelação foi recebida em ambos os efeitos (Id. 18259990, pág. 141), o que, diante da ausência de documentação sobre a situação fática atual, permite concluir que não houve oferecimento do direito de preferência pretendido pela parte autora.

Diante disso, a sentença recorrida merece reforma, para aplicação, ao caso, do Tema nº 558, firmado pelo STJ, com a improcedência dos pedidos feitos na petição inicial.

IV.

Em face do exposto, **dou provimento** à apelação, para, reformando a sentença, julgar improcedente o pedido, nos termos do art. 269, I, do CPC/1973.

Condeno o autor em custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC/1973, devendo-se observar, no entanto, os efeitos da gratuidade da justiça deferida.

É como voto.

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**
Relator



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 0022623-11.2010.4.01.3600

Processo Referência: 0022623-11.2010.4.01.3600

APELANTE: EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

APELADO: -----

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ARRENDAMENTO IMOBILIÁRIO ESPECIAL COM OPÇÃO DE COMPRA. ART. 38 DA LEI Nº 10.150/2000. FACULDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RECURSO PROVIDO.

1. Apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, determinando à CAIXA o oferecimento de preferência na celebração de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, conforme o art. 38 da Lei nº 10.150/2000. O pedido foi condicionado ao não prosseguimento da execução extrajudicial do imóvel no caso de negativa do autor. A CAIXA sustenta que tal arrendamento não é obrigatório, mas facultativo.
2. A controvérsia cinge-se a determinar se a instituição financeira está obrigada, nos termos do art. 38 da Lei nº 10.150/2000, a celebrar contrato de arrendamento imobiliário especial com opção de compra com o ocupante do imóvel.
3. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema nº 558, fixou entendimento de que a celebração do contrato de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, prevista no art. 38 da Lei nº 10.150/2000, é faculdade das instituições financeiras, não sendo uma obrigação.
4. A jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 1ª Região está consolidada no sentido de que o direito de preferência na celebração desse contrato de arrendamento não se impõe à instituição financeira, sendo uma autorização legal, não uma imposição.
5. Não há, nos autos, comprovação de ajuste entre as partes para aplicação do referido arrendamento.
6. Recurso provido para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido inicial. Condenação do autor em custas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), observada a gratuidade de justiça concedida.

ACÓRDÃO

Decide a Sexta Turma, à unanimidade, dar provimento à apelação, nos termos do voto do Relator.

Brasília/DF, data e assinatura eletrônicas.

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**
Relator

12/11/2024, 07:23

Justiça Federal da 1ª Região

Assinado eletronicamente por: FLAVIO JAIME DE MORAES JARDIM

26/10/2024 11:15:04 <https://pje2g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:



24102611150391000000

