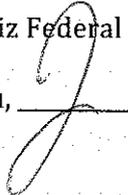


PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Em 20 de fevereiro de 2015, faço estes autos conclusos ao MM  
Juiz Federal desta 25ª Vara Cível.

Eu,  Analista Judiciário, RF 6102.

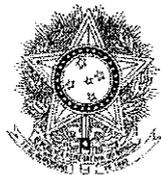
**25ª Vara Cível Federal**  
**AÇÃO CIVIL PÚBLICA**  
**Processo nº 0010883-29.2014.403.6100**  
**Autor: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**  
**Ré: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**  
**Sentença Tipo A**

Reg. 283/2016

**Vistos em sentença.**

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pela **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, visando a obtenção de provimento jurisdicional que obrigue a requerida aceitar o parcelamento de dívidas do Programa de Arrendamento Residencial – PAR após o ajuizamento de eventual ação de reintegração de posse nas mesmas condições em que tal renegociação é admitida antes da judicialização.

Narra, em síntese, que o parcelamento do PAR é possível apenas no período que antecede o ajuizamento de uma ação de reintegração de posse ou ação de cobrança. Ajuizada a ação, sustenta a autora que a CEF não possibilita a realização de acordo para o parcelamento do débito, o que contraria a política do governo federal no que tange ao direito à moradia.



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL**

Sustenta que, ante a impossibilidade de acordo após o ajuizamento da ação judicial, a autora, com fulcro no artigo 5º, I, da Lei n.º 10.188/01, encaminhou a Recomendação n.º 02/2011 à Consultoria Jurídica do Ministério das Cidades para que fosse autorizado o parcelamento da dívida de PAR, inclusive após a propositura de ação judicial por parte da CEF.

Afirma que a Consultoria Jurídica do Ministério das Cidades, após consulta à Secretaria Nacional de Habitação, expediu ofício à CEF para que esta oferecesse pronunciamento técnico sobre a questão.

A CEF concluiu, entre outros argumentos, que a possibilidade de renegociação nos moldes do que propõe a Defensoria Pública da União aumentaria o número de parcelamentos, gerando oscilações no fluxo de caixa e afetando o equilíbrio econômico-financeiro do Fundo de Arrendamento Residencial.

No intuito de afastar óbice à ocorrência do parcelamento após a propositura de ação judicial pela CEF, ajuíza a autora a presente ação.

Com a inicial vieram documentos (fls. 18/49).

Foi designada audiência de conciliação (fl. 56), que restou infrutífera ante a ausência da CEF (fl. 66).

Instada a se manifestar acerca do pedido de antecipação dos efeitos da tutela (fls. 56 e 67), a CEF apresentou manifestação sustentando, preliminarmente, falta de capacidade postulatória da autora, incompetência funcional, ilegitimidade passiva, litisconsórcio passivo necessário da União, ausência de documentos essenciais, inexistência de caso concreto, inépcia da inicial e inadequação da via eleita. No mérito, pugnou pela improcedência do pedido antecipatório (fls. 73/83).

O pedido liminar restou indeferido às fls. 84/85.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Citada, a CEF ofereceu contestação (fls. 91/105), oportunidade em que reiterou as preliminares anteriormente suscitadas. Após discorrer sobre o PAR, pugnou a requerida pela improcedência do pedido formulado.

Réplica às fls. 110/117.

Instadas, as partes informaram não ter provas a produzir (fls. 123 e 124).

O Ministério Público Federal, em parecer de fls. 127/134, opinou pelo acolhimento da pretensão autoral.

Vieram os autos conclusos.

**É o relatório.**

**Fundamento e DECIDO.**

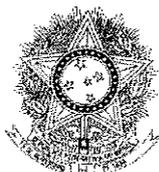
A lide comporta julgamento antecipado nos termos do art. 335, I, CPC, uma vez que se trata de matéria de direito e de fato, este, porém, já comprovado pelos documentos juntados aos autos.

#### **PRELIMINARES**

##### **i) Falta de capacidade postulatória:**

A Lei Complementar nº 80/94, que organiza a Defensoria Pública da União, do Distrito Federal e dos Territórios, estabelece que o exercício do cargo de Defensor Público é indelegável e privativo de membro da carreira (art. 4º, § 10º).

O fato de o subscritor da petição inicial não haver declinado o número de sua inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil não implica a ausência de sua capacidade postulatória, uma vez que a inscrição nos quadros da OAB é requisito para que o candidato participe de concurso público para ingresso na respectiva carreira, nos termos do art. 26, *caput*, da citada lei complementar.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Com efeito, ostentando o subscritor da exordial a condição de defensor público federal, presume-se que o mesmo esteja devidamente inscrito nos quadros da OAB, inexistindo previsão legal que exija a indicação do respectivo número.

Rejeito, pois, a preliminar.

ii) **Incompetência funcional - abrangência nacional:**

Sustenta a requerida que em virtude do PAR possuir abrangência nacional, há incompetência funcional deste Juízo para julgamento da ação, devendo o presente processo ser remetido ao Distrito Federal.

Sem razão, contudo.

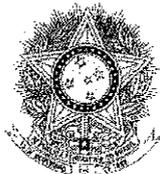
Como é cediço, a Lei de Ação Civil Pública e o Código de Defesa do Consumidor formam o chamado **núcleo** do microssistema de tutela jurisdicional coletiva, com previsão expressa de integração entre as normas (*vide* art. 21, LACP e art. 90, CDC).

Nesse cenário, o art. 93, II, do CDC dispõe que o foro da capital do Estado ou do Distrito Federal é competente para o dano de âmbito nacional (e também regional), consagrando hipótese de **competência concorrente**.

Nesse sentido:

*..EMEN: ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. COMPETÊNCIA. ART 2º DA LEI 7.347/85. ART. 93 DO CDC. 1. **No caso de ação civil pública que envolva dano de âmbito nacional, cabe ao autor optar entre o foro da Capital de um dos Estados ou do Distrito Federal, à conveniência do autor. Inteligência do artigo 2º da Lei 7.347/85 e 93, II, do CDC.** 2. Agravo regimental não provido. ..EMEN: (AGRMC 200703027726, CASTRO MEIRA, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:17/03/2008 ..DTPB:.) (destaquei)*

Lado outro, também não merece acolhida a preliminar de **limitação geográfica** da decisão proferida em ação coletiva.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

De fato a Lei nº 7.347/85 estabelece, em seu art. 16, que *“A sentença civil fará coisa julgada erga omnes, nos limites da competência territorial do órgão prolator, exceto se o pedido for julgado improcedente por insuficiência de provas, hipótese em que qualquer legitimado poderá intentar outra ação com idêntico fundamento, valendo-se de nova prova.”* (destaquei)

Contudo, trata-se de preceito normativo objeto de severas críticas sob o argumento, em síntese, de que o legislador confundiu coisa julgada (limites subjetivos) com competência.

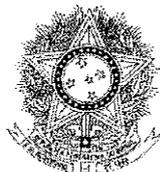
Em acréscimo, cite-se a doutrina de Fredie Didier Jr. e Hermes Zaneti Jr que, ao discorrer sobre o art. 16, LACP e art. 2º-A da Lei nº 9.494/97 (que traz previsão semelhante), registra que *“Os dispositivos são irrazoáveis, pois impõem exigências absurdas, bem como permitem o ajuizamento simultâneo de tantas ações civis públicas quantas sejam as unidades territoriais em que se divida a respectiva Justiça, mesmo que sejam demandas iguais, envolvendo sujeitos em igualdade de condições, com a possibilidade teórica de decisões diferentes e até conflitantes em cada uma delas.”*<sup>1</sup>

Na jurisprudência, imperioso registrar que o C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1243887/PR firmou a tese, sob a sistemática dos recursos repetitivos, de que *“os efeitos e a eficácia da sentença não estão circunscritos a lindes geográficos, mas aos limites objetivos e subjetivos do que foi decidido, levando-se em conta, para tanto, sempre a extensão do dano e a qualidade dos interesses metaindividuais postos em juízo (arts. 468, 472 e 474, CPC e 93 e 103, CDC).”* (Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, Julgado em 19/10/2011, DJE 12/12/2011)

E, anoto, a adoção do referido entendimento<sup>2</sup> prestigia a **segurança jurídica** que deve pautar nosso ordenamento jurídico, ainda mais

<sup>1</sup> Curso de Direito Processual Civil, Processo Coletivo, Editora JusPODIVM, 4ª edição, pág. 130.

<sup>2</sup> Reafirmado pelo STJ em outros julgamentos: AgRg no AREsp 302062/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, Julgado em 06/05/2014, DJE 19/05/2014 / REsp



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

quando se considera que o E. Supremo Tribunal Federal, quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.473/RS, decidiu não haver repercussão geral em relação “a *“questão atinente à limitação territorial da eficácia da decisão proferida em ação coletiva, questão que se restringe ao âmbito infraconstitucional (Lei de Ação Civil Pública e Código de Processo Civil).”*

Assim, em observância ao quanto decidido pelo STJ e pelos fundamentos adrede explicitados, desacolho a prefacial.

**iii) Ilegitimidade passiva:**

Sustenta a CEF que compete ao Ministério das Cidades normatizar sobre a temática no âmbito PAR, razão pela qual pleiteia a sua exclusão do polo passivo da ação ou, subsidiariamente, a inclusão da União Federal em litisconsórcio passivo necessário.

Todavia, tais pleitos não merecem prosperar.

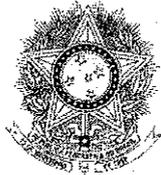
De fato, a Lei nº 10.188/01, que cria o Programa de Arrendamento Residencial e institui o arrendamento residencial com opção de compra, prevê que cabe ao Ministério das Cidades estabelecer as diretrizes gerais para aplicação dos recursos alocados (art. 5º, I), com a fixação de condições para implementação do programa (art. 5º, II).

Por seu turno, a mesma norma estabelece que compete à CEF expedir os atos necessário à **operacionalização** do programa (art. 4º, III).

Nesse cenário, reputo que a pretensão vincada pela autora (autorização para parcelamento mesmo após a propositura de ação judicial), se insere na esfera de atribuição da empresa pública federal.

---

1344700/SC, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, Julgado em 03/04/2014, DJE 20/05/2014 / AgRg no AREsp 097274/PA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, Julgado em 10/12/2013, DJE 19/12/2013



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Para corroborar tal conclusão, observo que, antes do ajuizamento da ação, a DPU expediu recomendação à Secretaria Nacional de Habitação para que fosse autorizado o parcelamento de débitos no âmbito do PAR.

No parecer acostado à fl. 22/v, o consultor jurídico do Ministério da Cidade opinou pela expedição de ofício à CEF para que se pronunciasse sobre a recomendação, tendo a empresa pública apresentado manifestação contrária à pretensão (fls. 23/24), a qual constituiu **fundamento** para o não acolhimento da recomendação expedida.

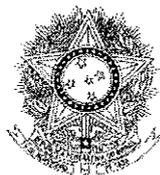
Além disso, há nos autos manifestação da CEF no sentido de que *“Quanto à possibilidade de parcelamento dos débitos vencidos informamos que a CAIXA, na qualidade de responsável pelo risco de crédito, tendo já ressarcido o FAR das taxas de arrendamento atrasadas, torna-se proprietária dos direitos creditórios e, por isso, estabelece as regras para negociação de dívidas vencidas no Programa.”* (fl. 32).

Com efeito, exsurge de tal cenário a **legitimidade exclusiva** da CEF para figurar no polo passivo da ação.

**iv) Ausência de documentos essenciais à propositura da ação:**

Segundo a requerida *“não foi juntado um único documento que comprovasse a ocorrência de irregularidades nos procedimentos de cobrança efetuados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial.”* (fl. 77).

Rejeito referida prefacial porquanto não se discute, nesta ação, eventuais irregularidades nos procedimentos de cobrança referentes ao PAR, mas sim a possibilidade de parcelamento do débito após o ajuizamento de ação judicial.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

v) **Inexistência de qualquer caso concreto:**

Desacolho a preliminar, pois não há previsão normativa que imponha ao autor demonstração de “caso concreto” para o ajuizamento de ação coletiva.

Ainda que assim não fosse, os procedimentos adotados pelo Ministério da Cidade em razão da recomendação expedida pela DPU já demonstram, por si só, a relevância da tese ora examinada, sendo que, em sede administrativa sustentou a CEF que *“Considerando a possibilidade de renegociação com os arrendatários através do parcelamento de débitos, nos moldes propostos pela Defensoria Pública, estimamos um aumento considerável de 3% para 70% de demanda para parcelamentos, comparado a outros produtos do crédito mobiliário, que adotam procedimentos similares, porém, com a cobrança de juros compatíveis ao equilíbrio econômico-financeiro do produto.”* (fl. 24).

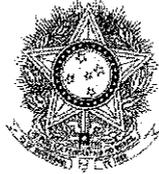
vi) **Inépcia da petição inicial:**

A peça inicial é clara quanto ao pedido, tendo sido os fatos narrados de maneira coerente, permitindo, assim, sua conclusão lógica, suficiente para a dedução da pretensão e para a construção da adequada defesa da requerida. Tanto que efetivamente apresentou manifestação prévia e contestação.

A questão atinente à estipulação do regramento do parcelamento está relacionada à forma de cumprimento da sentença proferida, caso acolhida a pretensão autoral.

Desacolho, assim, a preliminar.

vii) **Inadequação da via eleita: impossibilidade de ação coletiva para a tutela de direitos individuais homogêneos e impossibilidade de ação civil pública para discutir fundo público:**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Como já consignado, a Lei de Ação Civil Pública e o Código de Defesa do Consumidor formam o chamado **núcleo** do microsistema de tutela jurisdicional coletiva, com previsão expressa de integração entre as normas (*vide* art. 21, LACP e art. 90, CDC).

O art. 81, III, do CDC conceitua os interesses ou direitos individuais homogêneos como os decorrentes de origem comum.

Desse modo, inexistente óbice para a defesa dos direitos individuais homogêneos por meio de ação civil pública (Lei nº 7.347/85), o que é reconhecido pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

*EMEN: ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DA DEFENSORIA PÚBLICA. 1. A jurisprudência desta Corte Superior é consolidada no sentido de que a Defensoria Pública tem legitimidade para propor ações coletivas na defesa de direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos. Precedentes: REsp 1.275.620/RS, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, Dje 22/10/2012; AgRg no AREsp 53.146/SP, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, Dje 05/03/2012; REsp 1.264.116/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turmas, Dje 13/04/2012; REsp 1.106.515/MG, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, Dje 2/2/2011; AgRg no REsp 1.000.421/SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, Dje 01/06/2011. 3. Agravo regimental não provido. ..EMEN: (AGARESP 201101856477, BENEDITO GONÇALVES, STJ - PRIMEIRA TURMA, DJE DATA:11/04/2014 ..DTPB:.)*

Logo, não merecer guarida a prefacial.

Por fim, no que pertine à prefacial de impossibilidade de ação civil pública para discutir **fundo público**, tem-se que a Lei nº 7.347/85 dispõe que *"Não será cabível ação civil pública para veicular pretensões que envolvam tributos, contribuições previdenciárias, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS ou outros fundos de natureza institucional cujos beneficiários podem ser individualmente determinados."* (art. 1º, parágrafo único).

Embora as verbas destinadas ao PAR sejam provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, não se estabelece uma relação direta entre o arrendatário e o fundo. Diferentemente do FGTS, por exemplo, o



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

arrendatário não é titular dos recursos pertencentes ao fundo, razão pela qual não incide a vedação que trata a Lei de Ação Civil Pública.

Afasto a preliminar.

Assentadas tais premissas, passo ao exame do **mérito**.

### **MÉRITO**

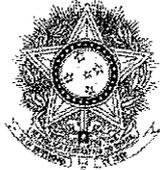
Com o ajuizamento da presente ação civil pública busca a parte autora, em suma, obter provimento jurisdicional que obrigue a CEF aceitar o **parcelamento** de dívidas do Programa de Arrendamento Residencial – PAR mesmo **após** o ajuizamento de eventual ação de reintegração de posse (ou ação de cobrança) nas mesmas condições em que tal renegociação é admitida **antes** da judicialização.

Pois bem.

Como é cediço, a Lei nº 10.188/01, que instituiu o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, trouxe a previsão do arrendamento de bens imóveis, com opção de compra. Tal programa visa a atender às necessidades de moradia da população da baixa renda, possibilitando uma substituição do pagamento de aluguel por uma taxa de arrendamento, que poderá ser aproveitada ao final do prazo do contrato caso haja opção pela compra do imóvel.

Trata-se, pois, de programa habitacional de índole marcadamente social no seu mais alto grau, vez que voltada a atender a faixas menos desassistidas da população, com parco nível de renda, à qual o Estado deve direcionar políticas de inclusão, dentre as quais a política de moradia assume papel relevante.

A gestão do PAR compete ao Ministério das Cidades e sua **operacionalização** à Caixa Econômica Federal (art. 1º, § 1º), que está autorizada a criar um **fundo financeiro** privado destinado à segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao programa (art. 2º).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

A norma suso mencionada ressalva que os bens e direitos integrantes do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com patrimônio da empresa pública federal (art. 2º, § 3º).

Assim, o FAR confia seus bens à CEF, que o representa, a fim de viabilizar a operacionalização do programa, sendo que o patrimônio de ambas não se comunicam.

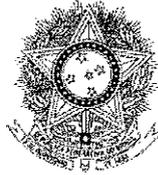
Sedimentadas tais proposições e considerando objeto da presente ação (viabilidade de parcelamento da dívida atinente ao PAR após a propositura de ação judicial), válido rememorar recorrente lição jurídica no sentido que o **parcelamento** do débito constitui **faculdade** do credor, de maneira que não pode ser imposto pelo Poder Judiciário contra a sua vontade.

Vale dizer, a opção pelo parcelamento de dívidas atrasadas no âmbito do PAR assenta-se no rol de prerrogativas do ente dirigente, sem que ao Poder Judiciário seja dado interferir nessa seara informada pelos critérios de conveniência e oportunidade.

Ainda que a CEF não ostente propriamente a situação de credora, eis que os recursos do programa pertencem ao FAR, certo é que, na condição de representante do fundo e operacionalizadora do programa, também não lhe pode ser imposta a obrigação de aceitar o pagamento da dívida de forma diversa da que foi contratada, inclusive mediante o seu parcelamento.

Sobre o parcelamento no âmbito do PAR, registro que a Lei nº 9.469/97<sup>3</sup>, com redação vigente à época do ajuizamento desta demanda, estabelecia que:

<sup>3</sup> Redação atual: Art. 2º O Procurador-Geral da União, o Procurador-Geral Federal, o Procurador-Geral do Banco Central do Brasil e os dirigentes das empresas públicas federais mencionadas no caput do art. 1º poderão autorizar, diretamente ou mediante delegação, a realização de acordos para prevenir ou terminar, judicial ou extrajudicialmente, litígio que envolver valores inferiores aos fixados em regulamento. (Redação dada pela Lei nº 13.140, de 2015)



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

*Art. 2º O Procurador-Geral da União, o Procurador-Geral Federal e os dirigentes máximos das **empresas públicas federais** e do Banco Central do Brasil **poderão** autorizar a realização de acordos, homologáveis pelo Juízo, nos autos do processo judicial, para o pagamento de débitos de valores não superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em **parcelas mensais** e sucessivas até o máximo de 60 (sessenta).*

Dessume-se, pois, que a autorização para o parcelamento encontra assento na legislação, porém, a sua concretização trata-se de uma faculdade do credor e a CEF, no exercício dessa prerrogativa, aceita parcelar as dívidas atrasadas, mas não nas situações em que já haja ação judicial ajuizada.

É dizer, a CEF admite o parcelamento no âmbito do PAR, **mas somente até o momento imediatamente anterior ao ajuizamento da ação.** Ajuizada a ação, a CEF sequer admite qualquer proposta de parcelamento.

Justificando sua conduta quanto à pretensão aqui deduzida, a CEF, em sede de contestação, sustentou que *“as operações realizadas no âmbito do PAR não contam com qualquer garantia e os recursos investidos na produção de unidades habitacionais precisam retornar para o fluxo financeiro do FAR, por meio do pagamento de encargos mensais pelos arrendatários, sob pena de se inviabilizar os reinvestimentos na produção de novas moradias e financiamentos de novos programas habitacionais como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida que, aliás, também é financiado pelo FAR, nos termos da Lei nº 11.977/2009.”* (fl. 81).

E isso é verdade, tanto que a Lei nº 10.188/01 contempla a possibilidade da retomada do imóvel por meio da ação de reintegração de posse, na forma especificada em seu art. 9º (*“Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse”*), isto é, de forma **bem mais célere** do que aquela prevista nos contratos de financiamento no âmbito do SFH.

Considera a CEF que a ampliação das hipóteses de parcelamento de modo a abarcar também as situações em que já haja o ajuizamento



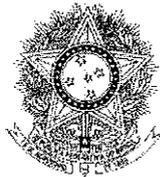
PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

de ação poderia até mesmo inviabilizar o programa. Bem por isso aduziu: *“A partir da estimativa do aumento de 70% nas solicitações de parcelamento de débito, a recuperação da dívida se torna cada vez mais ineficaz à medida que se aumenta o período de inadimplência, o que acarretaria a redução no repasse mensal das taxas de arrendamento ao FAR. O impacto no equilíbrio econômico-financeiro do FAR com a redução no repasse mensal prejudicaria novas contratações de empreendimentos podendo deixar de atender milhares de famílias que esperam a chance de adquirir uma moradia digna.”* (fls. 24/25).

Ainda que essa estimativa de aumento de 70% no número de pedidos de parcelamento possa parecer exagerada (não há uma demonstração exauriente sobre essa questão na manifestação da CEF), não se pode olvidar que o parcelamento do débito acarreta alteração no fluxo de recursos do programa, com implicações no seu equilíbrio econômico financeiro, o que demanda parcimônia na atuação do Poder Judiciário.

Por isso mesmo, são vários os precedentes jurisprudenciais no sentido de que a CEF não pode ser compelida ao parcelamento do débito referente ao PAR.

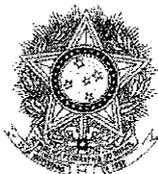
**AGRAVO LEGAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A decisão agravada foi proferida em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Eg. Turma, com supedâneo no art. 557, do CPC, inexistindo qualquer ilegalidade ou abuso de poder. 2. O artigo 9º da Lei 10.188/2001 previu, na hipótese de inadimplemento das obrigações contratuais, superado o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, a configuração do esbulho possessório, autorizando o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse. 3. Não há se falar em obrigatoriedade da CEF em conceder parcelamento da dívida ao arrendatário em situação de inadimplência, haja vista o grande número de candidatos que aguardam oportunidade de inclusão no referido programa nas condições previstas na Lei 10.188/01. 4. Agravo improvido. (AI 00015118620154030000, DESEMBARGADOR FEDERAL MARCELO SARAIVA, TRF3 - PRIMEIRA TURMA, e-DJF3 Judicial 1 DATA:27/04/2015 ..FONTE\_REPUBLICACAO:.)**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECOLHIMENTO DE CUSTAS. TEMPESTIVIDADE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPOSIÇÃO JUDICIAL DE ACORDO SOB PENA DE MULTA. IMPOSSIBILIDADE. - O recurso não pode ser considerado deserto, porquanto o recolhimento de custas e porte de remessa e retorno, embora não tenham sido juntadas aos autos junto com a inicial, posteriormente foram juntadas. Verificou-se que a data de protocolo da petição é a mesma data de protocolo do recurso e a data de pagamento do registro mecânico bancário é anterior a data de interposição do recurso. - O Programa de Arrendamento Residencial - PAR é destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, regulado pela Lei nº 10.188/01. - **A CEF na qualidade de administradora do Programa de Arrendamento Residencial não detém poderes para negociar parcelamentos com os arrendatários em situação de inadimplência, haja vista o grande número de candidatos à espera de novas unidades residenciais. - Não tem fundamento legal a imposição de parcelamentos compulsórios ou "acordo" pelo Poder Judiciário, acolhendo pretensão unilateral de arrendatário inadimplente, pois é da essência de qualquer transação que as ambas as partes estejam dispostas a concessões recíprocas, para que tal tipo de pacto seja válido.** - Agravo de instrumento provido. (AI 00251239220114030000, DESEMBARGADOR FEDERAL JOSÉ LUNARDELLI, TRF3 - PRIMEIRA TURMA, e-DJF3 Judicial 1 DATA:18/05/2012 ..FONTE\_REPUBLICACAO:.)*

*APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO DA CEF NÃO CONHECIDO. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL IRREGULAR. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). ARRENDATÁRIOS INADIMPLENTES. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONCESSÃO DE PRAZO PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA E PARCELAMENTO DO DÉBITO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA ULTRA PETITA. I - A advogada subscritora do recurso de apelação da CEF não figura em procuração ou substabelecimento constante dos autos, razão pela qual impõe-se o não conhecimento do recurso da empresa pública. II - Tendo a parte autora requerido a reintegração na posse de imóvel inserido em Programa de Arrendamento Residencial, com pagamento da dívida oriunda do contrato de arrendamento residencial, cotas condominiais e multa diária por ocupação indevida, revela-se ultra petita a sentença que condenou os réus ao pagamento da dívida do contrato de arrendamento, bem como das cotas condominiais vencidas e vincendas e deferiu prazo de 80 dias para quitação integral do débito, hipótese em que deferida a continuidade ao contrato e, em caso de não quitação, determinada a reintegração da CEF na posse do imóvel. Hipótese de anulação da sentença, de ofício, na parte em que excede os limites objetivos da lide. III - **Improcedente é a***



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

*pretensão dos réus de que seja a dívida integrada ao saldo devedor ou de que tal débito seja parcelado, de forma a permitir sua permanência no Programa de Arrendamento Residencial, ante a ausência de previsão legal ou contratual, não se podendo exigir do credor que aceite o pagamento da dívida de forma diversa daquela prevista contratualmente. IV -Recurso de Apelação da CEF não conhecido. Recurso de Apelação dos réus não provido. Sentença parcialmente anulada de ofício. (AC 200451010140272, Desembargadora Federal FATIMA MARIA NOVELINO SEQUEIRA, TRF2 - OITAVA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data::29/08/2011 - Página::166/167.)*

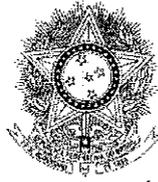
Todavia, a hipótese aqui posta em julgamento é diversa daquela enfrentada nos casos paradigmas acima ementados. Não se trata de determinar que a CEF aceite o parcelamento (isto somente será aferido no caso concreto, se as condições estiverem de acordo com os permissivos legais) e nem aceite negociar o parcelamento fora dos casos que ela mesma inadmite a abertura de negociação.

Aqui se trata de saber se é válida a discriminação estabelecida para admissão da possibilidade de parcelamento: antes do ajuizamento da ação, pode; depois do ajuizamento, não pode.

Ou seja, no caso de atraso de prestações no âmbito do PAR, a CEF só aceita negociar o parcelamento da dívida atrasada (e repactuar o contrato) até o advento do ajuizamento da ação; mas não admite sequer abrir negociações de parcelamento se já tiver sido ajuizada a ação de reintegração de posse.

Cabe, então, indagar: o fator de discriminação eleito é válido, ou a escolha do ajuizamento da ação como fator de discriminação é conducente à violação do princípio da isonomia?

Tenho que o fator de discriminação escolhido, por ser destituído de qualquer razoabilidade, conduz a uma situação de discriminação odiosa, violadora do fundamental princípio da igualdade.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Qual a diferença de admitir o parcelamento (isto é, a possibilidade de) ANTES ou DEPOIS do ajuizamento da ação?

A resposta é, necessariamente, **NENHUMA**.

Ao contrário, estando a ação ajuizada e considerando-se, até mesmo, que o novo Código de Processo Civil tem como uma de suas vigas mestras a CONCILIAÇÃO, tem-se aumentada a possibilidade da efetivação de um acordo, com a vantagem adicional da chancela judicial que elevará o termo de acordo ao patamar de título judicial.

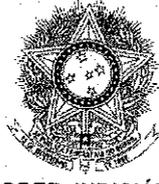
Mas há mais.

Estando o ajuizamento da ação exclusivamente ao talante da CEF, escapando por completo do âmbito de vontade do mutuário (o ajuizamento da ação só depende da CEF, ou da disponibilidade deste ou daquele procurador a quem o caso esteja afeto, ditada pela diferente carga de serviço dos diversos procuradores ou escritórios da instituição financeira), poderia ocorrer de ser oferecida a oportunidade de parcelamento a um mutuário em condições de inadimplência muito mais severa, contra quem ainda não tenha sido ajuizada ação, do que a outro, menos inadimplente, contra quem já tenha sido ajuizada uma ação por procurador mais zeloso, mais expedito ou menos sobrecarregado de trabalho.

O exemplo hipotético acima torna evidente a impropriedade do fator de *discrímem* utilizado pela CEF para admitir ou inadmitir a possibilidade de parcelamento.

Assim, tendo a CEF aceitado fazer o parcelamento de dívidas em atraso no âmbito do programa PAR, fica ela, pelo presente provimento, proibida de adotar o ajuizamento, ou o não ajuizamento de ação de reintegração de posse como fator de *discrímem*.

Em suma, e a teor de remansosa orientação jurisprudencial, tenho que não cabe ao Poder Judiciário obrigar a CEF a admitir a



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

possibilidade de parcelamento no âmbito do PAR, mas, de outro lado, **cabendo ao Poder Judiciário o afastamento de discriminações odiosas**, conducentes à violação do Princípio Constitucional da Isonomia, fica a CEF, pelo presente provimento, **proibida de discriminar**, para efeito de admitir o parcelamento de dívidas atrasadas no âmbito do PAR, o mutuário contra quem **já tenha sido ajuizada** ação de reintegração de posse em relação ao mutuário contra quem a possessória **ainda não tenha sido ajuizada**.

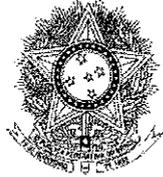
Posto isso, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado para determinar à Caixa Econômica Federal que passe a admitir, **EM ÂMBITO NACIONAL**, o parcelamento de dívidas do PAR após o ajuizamento de eventual ação de reintegração de posse nas mesmas condições em que tal renegociação é aceita antes da judicialização.

Examinada a matéria com base em cognição exauriente e considerando o disposto no art. 11 da Lei n.º 7.347/85, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar que a CEF passe a admitir, **em âmbito nacional**, o parcelamento de dívidas do PAR após o ajuizamento de eventual ação de reintegração de posse nas mesmas condições em que tal renegociação é aceita antes da judicialização.

*Custas ex lege.*

Em relação aos honorários advocatícios, no campo dos direitos difusos o art. 18 da Lei n.º 7.347/85 estabelece que não haverá adiantamento de custas, emolumentos, honorários periciais e quaisquer outras despesas, nem condenação da associação autora, salvo comprovada má-fé, em honorários de advogado, custas e despesas processuais.

Embora a lei só faça menção às associações, a jurisprudência do C. STJ é pacífica no sentido que tal isenção alcança todos os legitimados à propositura da ação (AGRESP 200702935022, OG FERNANDES, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:22/09/2014 ..DTPB).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Ao que se verifica, a ação foi promovida pela Defensoria Pública da União, a qual não arca com honorários advocatícios, quando sucumbente, salvo no caso de inequívoca má-fé, o que não vislumbro.

Bem por isso é que, no seio do E. STJ tornou-se firme o entendimento de que, por critério de **simetria**, não é cabível a condenação da parte vencida ao pagamento de honorários advocatícios em favor da parte autora nos autos de ação civil pública, salvo comprovada má-fé, o que também não vislumbro (AgRg no REsp 1386342/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, Julgado em 27/03/2014, DJE 02/04/2014; REsp 1422427/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, Julgado em 10/12/2013, DJE 18/12/2013 AgRg no AREsp 021466/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, Julgado em 13/08/2013, DJE 22/08/2013).

Logo, com esteio em tal posicionamento, não haverá a fixação de qualquer valor a título de honorários advocatícios.

**P.R.I.**

São Paulo, 20 de abril de 2016.

**DJALMA MOREIRA GOMES**

**Juiz Federal**