

O Programa de Arrendamento Residencial e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor

Felipe Caldas Menezes*

1. Objeto do Programa e Evolução Legislativa

Em virtude dos problemas enfrentados pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o qual não se mostrou capaz de resolver o problema habitacional no Brasil (mormente após a extinção do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, que exercia importantíssimo papel nos financiamentos da casa própria, reequilibrando a equação renda familiar/valor da prestação/saldo devedor e funcionando, ademais, como efetivo instrumento de redistribuição da renda), o Governo Federal passou a fomentar a habitação popular por meio de outros mecanismos.

Neste diapasão, visando a dar efetividade ao direito de moradia, posteriormente alçado a direito social pela Constituição de 1988 (art. 6º, caput, com redação dada pela Emenda Constitucional 26/2000), foi criado, pela Medida Provisória 1.823, de 29/04/1999, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com a finalidade específica de oferecer moradia à população de baixa renda, através da celebração de contratos de arrendamento residencial (art. 1º).

A referida medida provisória teve 24 (vinte e quatro) reedições, sendo a última a Medida Provisória 2.135-24, de 26/01/2001, a qual foi convertida imediatamente na Lei 10.188 de 12/02/2001.

A Lei 10.188/2001, ao ser alterada posteriormente pela Medida Provisória 150, de 16/12/2003, foi convertida na Lei 10.859, de 14/04/2004, a qual, ao ser alterada, pela Medida Provisória 350, de 22/01/2007, foi, por fim, convertida na Lei 11.474, de 15/05/2007.

De acordo com a Medida Provisória 1.823/1999, competia à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República a regulamentação

do Programa (art. 5º). Posteriormente, com a Medida Provisória 150/2003, tanto a gestão do Programa, inicialmente conferida à CEF, quanto o poder regulamentar passaram para a competência do Ministério das Cidades.

Além do Decreto 5.435, de 26/04/2005, com atual redação dada pelo Decreto 5.986, de 15/12/2006, que veio a substituir o Decreto 4.918, de 16/12/2003, também regulamentam o Programa a Portaria 301, de 07/06/2007 (DOI de 14/06/2006), e a Portaria 440, de 21/08/2006 (DOI de 23/08/2006), ambas do Ministério das Cidades.

2. Do Conceito e da Classificação do Contrato

O contrato de arrendamento residencial pode ser definido como a cessão onerosa, por parte do arrendante, em regra a Caixa Econômica Federal¹, do exercício do direito de uso de bem imóvel (posse) com a finalidade específica de ali se estabelecer residência, mediante o pagamento de certa quantia mensal em dinheiro (taxa de arrendamento e outras despesas previstas contratualmente, como, por exemplo, a cota condominial), por prazo determinado, com a possibilidade de o arrendatário, ao final do prazo contratual, optando por pagar a diferença (complementando o preço do imóvel arrendado com o preço residual previamente ajustado), adquirir a propriedade do mesmo.

Trata-se, pois, de contrato típico, bilateral, oneroso, por prazo determinado (art. 2º, inciso I, do Decreto

¹ Os itens 2.3 e 2.4 da Portaria 301/2006, do Ministério das Cidades, permitem que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ou os respectivos órgãos de sua administração direta ou indireta, bem como empresas do setor da construção civil e Companhias de Habitação Popular ou órgãos assemelhados, adiram ao PAR. Logo, nestas hipóteses, estes entes serão os arrendantes. Observe-se, porém, que mesmo quando a CEF não figura como arrendante, representa-o ativa e passivamente, seja judicial ou extrajudicialmente (art. 4º, inciso VI, da Lei 10.188/2001).

* Defensor Público da União de Primeira Categoria em Brasília-DF, Diretor da Escola Superior da Defensoria Pública da União, Membro da Câmara de Coordenação Cível da Defensoria Pública da União e Assessor da Defensoria Pública-Geral da União.

5.435/2005²), consensual (aperfeiçoa-se *solo consensu*) e escrito (a presença dos requisitos essenciais do art. 2º do Decreto 5.435/2005 deve ser comprovada).

Tal espécie contratual assemelha-se ao contrato de arrendamento mercantil ou leasing. Tanto é verdade, que a própria Lei 10.188/2001, em seu art. 10, determina a aplicação subsidiária da legislação pertinente a esta espécie contratual³.

3. Figuras

São figuras do contrato de arrendamento mercantil: o arrendante, o arrendatário e o fornecedor do bem.

O arrendante é o operador do arrendamento, o qual adquire a propriedade do bem e entrega a posse direta do mesmo para o arrendatário.

O arrendatário é a pessoa que, por meio do contrato de arrendamento, adquire a posse direta do bem por prazo determinado.

Existe ainda o papel de fornecedor do bem que, no leasing, pode ser exercido pelo arrendante, pelo arrendatário ou por um terceiro. O fornecedor do bem é a pessoa que aliena para o arrendatário o bem objeto do leasing, o qual foi encomendado por este. Dependendo da pessoa que exerça o papel de fornecedor do bem, restará configurada uma das modalidades de leasing (leasing operacional, lease back e leasing tradicional ou financeiro).

No arrendamento residencial, mesmo quando o arrendante não for a Caixa Econômica Federal, esta, na qualidade de operadora do Programa, terá poder de representar ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, o arrendador (art. 4º, inciso VI, da Lei 10.188/2001).

Conclui-se que, no arrendamento residencial, a figura do fornecedor do bem se confunde com a do arrendante, assemelhando-se, neste aspecto, ao leasing

² A obrigatoriedade de previsão do prazo, assim como de todas as demais cláusulas obrigatórias do contrato de arrendamento residencial foram revogadas pela Lei 10.859/2004. O art. 3º do referido diploma legal revogou expressamente o art. 7º da Lei 10.188/2001.

³ Tratando do arrendamento mercantil há a Lei 6.099/1974. No entanto, tal diploma legal apenas regulamentou aspectos tributários deste contrato.

operacional (como, por exemplo, o que ocorre com as máquinas copiadoras).

4. Obrigações

Constitui obrigação do arrendante entregar o bem em condições de ser utilizado para a finalidade a que se destina (in casu, para a moradia do arrendatário), garantir a posse mansa e pacífica do bem pelo arrendatário enquanto durar o contrato de leasing e, ao final do mesmo, submeter-se à decisão do arrendatário de aquisição da propriedade do bem.

São obrigações do arrendatário (item 2.5.4 da Portaria 301/2006, com redação dada pela Portaria 440/2006, ambas do Ministério das Cidades): a) pagar mensalmente a taxa de arrendamento e demais despesas incidentes sobre o imóvel (ex. IPTU, energia elétrica, água, cota condominial etc.); b) conservar a integridade do bem, mantendo-o em perfeitas condições de habitabilidade; c) utilizar o imóvel com finalidade residencial e observar as demais cláusulas do contrato de arrendamento.

Com o contrato de arrendamento residencial, os arrendatários (pessoas de baixa renda) puderam arrendar unidades residenciais, com prestações mensais equivalentes a um aluguel, cabendo aos mesmos a opção de adquirir o bem arrendado com o pagamento do valor residual garantido (VRG)⁴.

Tal modalidade de financiamento veio para proporcionar às famílias de baixa renda a oportunidade de adquirirem a casa própria sem terem de arcar, desde o início, com o pagamento da integralidade de seu preço.

⁴ O item 8.2 da Portaria 301/2006, do Ministério das Cidades, permite a antecipação do exercício da opção de compra mediante o pagamento do valor residual de garantia.

Importante lembrar que o STJ alterou seu posicionamento inicial para, no enunciado 293 de sua súmula de jurisprudência dominante, fixar o entendimento de que a cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.

5. Comparação com os Contratos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário

O Sistema Financeiro da Habitação, instituído pela Lei 4.380/1964, segundo Antônio Carlos Efing, “é caracterizado por operações de financiamento imobiliário que obedecem a condições de valor máximo financiado, prazos, preços, de venda ou valor de avaliação, comprometimento de renda, regime de amortização empregado e forma de reajuste da prestação, dentre outras.”⁵

Um sistema pode ser definido como um conjunto de partes similares e coordenadas entre si que concorrem para certo resultado, ou um conjunto de leis ou princípios que regulam certa ordem de fenômenos.

A doutrina, portanto, como se pode extrair da lição de Antônio Carlos Efing, diferencia o Sistema Financeiro da Habitação do denominado Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, instituído pela Lei 9.514/1997, pelo fato de que as condições dos financiamentos oferecidos pelos dois sistemas (origem de recursos, valor máximo financiado, prazos, preços de venda ou valor de avaliação, comprometimento de renda, regime de amortização empregado, forma de reajuste das prestações etc.) são estabelecidas de forma diversa, submetendo-se cada um deles a normas e a princípios diferentes.

Tanto é verdade, que a Lei 9.514/1997 exclui expressamente a aplicação da Lei 4.380/1964, bem como as demais disposições legais do Sistema Financeiro da Habitação são excluídas das operações de financiamento imobiliário do SFI (art. 39, inciso I, da Lei 9.514/1997).

E o PAR? Ele submete-se ao Sistema Financeiro da Habitação ou ao SFI?

A meu ver, o Programa de Arrendamento Residencial não integra nenhum dos dois sistemas, seja o SFH, seja o SFI.

Esta afirmativa baseia-se especialmente no fato de que, ao analisar-se o Programa de Arrendamento Resi-

dencial, chega-se à conclusão de que o mesmo possui condições próprias de financiamento, com fontes de recursos especificamente estabelecidas (art. 3º da Lei 10.188/2001) e até mesmo finalidade própria (atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda⁶). Ademais, a própria espécie contratual eleita (arrendamento) diferencia-o do Sistema Financeiro da Habitação por não envolver o mútuo feneratício com garantia hipotecária, comum nos contratos celebrados neste sistema.

O Sistema Financeiro da Habitação, nos temos do art. 1º da Lei 4.380/1964, tem por finalidade precípua, não exclusiva, a aquisição da casa própria pelas classes da população de menor renda. Inobstante, o referido diploma legal estabeleceu seus órgãos componentes (art. 8º), a forma de aplicação de seus recursos (art. 9º a 14) e a origem específica destes (art. 15).

O Programa de Arrendamento Residencial é, portanto, um programa governamental que pode ser caracterizado quase como um terceiro sistema.

6. Da Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos de Arrendamento Residencial

Primeiramente, deve-se mencionar que, em sendo a Caixa Econômica Federal (principal arrendante e operadora do PAR), instituição financeira pública (art. 17 c/c 22 a 24 da Lei 4.595/1964), se lhe aplica entendimento fixado pelo Supremo Tribunal Federal⁷ e pelo Superior Tribunal de Justiça⁸ acerca da incidência das normas cogentes do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras.

O contrato de arrendamento residencial, como já referido, é oriundo de programa instituído pela Lei

⁵ Efing, Antônio Carlos. *Contratos e Procedimentos Bancários à Luz do Código de Defesa do Consumidor. Biblioteca de Direito do Consumidor v. 12*. SP, 2000, 1ª edição, 3ª tiragem, Editora RT, p. 161.

⁶ Embora a exclusividade do atendimento da população de baixa renda pelo Programa tenha sido retirada da literalidade da lei, quando da alteração da redação do art. 1º da Lei 10.188/2001. O direcionamento específico dos recursos para essa camada da população fica claro ao se analisar o limite de renda familiar mensal estabelecido para ingresso no programa na qualidade de arrendatário, pelos itens 2.5 a 2.5.3 da Portaria 301/2006, com redação dada pela Portaria 440/2006.

⁷ Plenário, emb. decl. na ação direta de inconstitucionalidade, ADI 2.591-DF, Relator: Min. Eros Grau, DJ 13/04/2007, p. 83, ement. Vol. 2271-01, p. 55.

⁸ Súmula 297 do STJ – O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições Financeiras.

10.188/2001, que, em seu art. 1º, § 1º, com redação dada pela Lei 10.859/2004, estabelece que a operacionalização de tal programa será efetuada pela Caixa Econômica Federal – CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública federal.

Ademais, deve-se ter em mente que o contrato firmado entre os arrendatários e a CEF caracteriza-se como contrato de adesão.

Tais contratos contêm cláusulas uniformes, não deixando espaço ao princípio da autonomia da vontade (autonomia privada), seja no que tange à fixação do conteúdo, seja na escolha da outra parte contratante.

Trata-se, pois, de típico contrato de adesão, que consiste, na definição legal do art. 54 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990) *“aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.”*

É lícito concluir, assim, que, no contrato de arrendamento residencial, os arrendatários não dispõem da faculdade de discutir com a outra parte sobre o conteúdo das obrigações, sendo que tudo já é previamente ordenado. Cabe àqueles, exclusivamente, subordinarem-se às condições preestabelecidas, por adesão, para terem financiada, nos termos impostos pelo programa, a aquisição final da moradia pretendida.

Isto, porém, por si só, não basta à incidência das normas cogentes da Lei 8.078/1990, sendo necessária a caracterização da arrendante como fornecedora e do arrendatário como consumidor, nos termos dos arts. 2º e 3º do referido diploma legal.

O contrato de arrendamento residencial é definido legalmente no art. 6º da Lei 10.188/2001, que conta com a redação dada pela Lei 10.859/2004, que se segue:

Art. 6º Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.

Parágrafo único. 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.

Inicialmente, pois, é necessário que o arrendatário seja caracterizado como destinatário final fático e econômico do bem arrendado.

Segundo o art. 2º da Lei 8.078/1990, consumidor não é somente aquele que adquire, mas também aquele que se utiliza do produto como destinatário final⁹. Sendo o objetivo inicial do contrato a utilização do bem imóvel arrendado e a posterior aquisição, pode-se concluir que o arrendatário é consumidor, mesmo levando-se em conta a definição mais estrita de destinatário final, como sendo aquele que adquire (utiliza) um produto para uso próprio e de sua família. Neste ponto, é imperiosa a transcrição da seguinte lição da ilustre doutrinadora Cláudia Lima Marques:

(...) Segundo dispõe o art. 2º do CDC, o consumidor não é somente aquele que adquire, mas também aquele que utiliza o produto. Como afirma Calais-Auloy, a moradia é uma necessidade pessoal e familiar, sendo, nesse sentido, objeto de consumo. A definição legal de produto está disposta no § 1º do art. 3º do CDC e inclui qualquer bem, móvel ou imóvel¹⁰

E quanto à caracterização da Caixa Econômica Federal como fornecedora? Fornecedor é aquele que presta um serviço ou entrega um produto. *In casu*, o arrendante entrega para o arrendatário o bem imóvel arrendado, sua posse, para que este último ali estabeleça moradia mediante o pagamento de certa quantia em

⁹ Segundo Cláudia Lima Marques, em sua obra “Contratos no Código de Defesa do Consumidor. O Novo Regime das Relações Contratuais. Biblioteca de Direito do Consumidor v. 1” (SP, 2002, 4ª edição, Editora RT, p. 253/255), há duas correntes quanto à definição do campo de aplicação do Código: a finalista e a maximalista. Segundo a primeira concepção (finalista), consumidor é o destinatário final fático do bem ou serviço, ou seja, aquele que adquire ou utiliza o produto para o uso próprio ou de sua família de forma não profissional. Evoluiu-se recentemente para aceitar a possibilidade de o Poder Judiciário, reconhecendo a vulnerabilidade de uma pequena empresa ou profissional que adquiriu, por exemplo, um produto fora de seu campo de especialidade, interpretar o art. 2º de acordo com o fim da norma, isto é, proteção ao mais fraco na relação de consumo, concedendo a aplicação das normas do CDC analogicamente também a estes profissionais. Já os maximalistas enxergam no CDC um Código Geral sobre o consumo, que institui normas e princípios para todos os agentes do mercado, os quais podem assumir os papéis ora de fornecedores, ora de consumidores. Assim, destinatário final seria o destinatário fático do produto, aquele que o retira do mercado e o utiliza, consome; por exemplo, a fábrica de toalhas que compra algodão para transformar.

¹⁰ Marques, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor. O novo regime das relações contratuais*. 4ª ed. São Paulo: RT, 2002, p. 363.

dinheiro, devendo o arrendante garantir o uso pacífico da coisa arrendada durante todo o tempo do contrato.

Ademais, por disposição legal expressa do art. 10 da Lei 10.188/2001, aplicam-se aos contratos de arrendamento residencial todas as disposições legais aplicáveis aos contratos de arrendamento mercantil (*leasing*)¹¹.

Logo, em sendo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacífica no sentido de apontar como incidente nos contratos de arrendamento mercantil (*leasing*) a legislação consumerista, como se pode extrair da decisão adiante transcrita, até mesmo pela aplicação do supramencionado dispositivo legal, deve-se estender aos contratos de arrendamento residencial a incidência das normas imperativas do CDC.

Direito processual civil. Agravo nos embargos de declaração no agravo no agravo de instrumento. Contrato de arrendamento mercantil (*leasing*). CDC. Aplicação. Reexame de prova. Fundamentação deficiente. Dissídio jurisprudencial não-comprovado.

– Caracterizada a relação de consumo no contrato de arrendamento mercantil, aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

– É vedado o reexame do acervo fático-probatório dos autos em sede de recurso especial.

– Não se conhece do recurso especial na parte em que se encontra deficientemente fundamentado.

– Não se admite recurso especial pelo dissídio jurisprudencial se este não for comprovado nos moldes legal e regimental.

Agravo não provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental. Os Srs. Ministros Castro Filho, Antônio de Pádua Ribeiro e Carlos Alberto Menezes Direito votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros.¹²

¹¹ Art. 10. Aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil.

¹² Terceira Turma, Agravo Regimental nos Embargos de Declaração no Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 524462-MG, Relatora: Min. Nancy Andrighi, j. em 05/10/2004. *DJ* de 03/11/2004, p. 200.

Imperioso é acrescentar, outrossim, que, mesmo que se considere o contrato de arrendamento residencial como um dos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o que somente se admite *ad argumentandum tantum*, é amplamente majoritário no Superior Tribunal de Justiça o entendimento acerca da incidência do CDC a tais espécies contratuais, como se pode extrair das seguintes decisões das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Turmas do STJ¹³.

A tese acima sustentada, de aplicação do CDC aos contratos do PAR, foi acolhida pelo Egrégio Tribunal Regional Federal da 2ª Região, no julgamento do agravo de instrumento 2005.02.01.009055-6, interposto pela Defensoria Pública da União, onde ficou assentado o seguinte:

Agravo de instrumento. Arrendamento residencial. Lei 10.188/2001. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações por ela disciplinadas, tendo em vista o disposto no seu art. 10, quanto à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de arrendamento mercantil. Entendimento prevalente no STJ. Decisão agravada que se limita a afirmar a não aplicação do CDC para indeferir antecipação de tutela. Pronunciamento do tribunal somente quanto a esse aspecto. Necessidade de pronunciamento do MM. Juízo a quo quanto aos requerimentos formulados, sob pena de supressão de grau de jurisdição. Agravo parcialmente provido para determinar a aplicação da lei 8.078/1990 ao caso.

Vistos e relatados os presentes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os membros da Sexta Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da Segunda Região, à unanimidade, nos termos do voto do Relator, acompanhado pelos eminentes Desembargador Federal Benedito Gonçalves e MM. Juíza Federal Convocada Dra. Valéria Medeiros de Albuquerque, em dar parcial provimento ao agravo, determinando a aplicação das normas do CDC ao caso.¹⁴

¹³ Primeira Turma, Resp 678431-MG, Relator: Min. Teori Albino Zavascki, j. 03/02/2005, *DJ* 28/02/2005, p. 252. Segunda Turma, Resp 688397-PR., Relator: Min. Castro Meira, j. 05/04/2005, *DJ* 23/05/2005, p. 235. Terceira Turma, Agravo Regimental no Recurso Especial 623848-BA, Relator: Min. Humberto Gomes de Barros, j. 30/11/2004, *DJ* 17/12/2004, p. 540. Quarta Turma, RESP 662585- SE, Relator: Min. Jorge Scartezzini, j. 01/03/2005, *DJ* 25/04/2005, p. 357.

¹⁴ Sexta Turma, Agravo de Instrumento 2005.02.01.009055-6 (Processo Originário 2004.51.01.024277-9). UF: RJ, Relator: Desembargador Rogério Vieira de Carvalho, j. 19/10/2005, *DJ* 21/11/2005, p. 313.

7. Conclusão

O reconhecimento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de arrendamento residencial tem diversas implicações favoráveis ao arrendatário-consumidor-hipossuficiente.

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por exemplo, aplicou o art. 47 da Lei 8.078/1990 ao contrato de arrendamento residencial, para interpretar favoravelmente ao consumidor cláusula contratual que veda a alteração do imóvel objeto do arrendamento sem autorização da CEF.

Administrativo. Reintegração de posse. Arrendamento residencial. Modificação no imóvel. Rescisão contratual. Necessidade de demonstração de prejuízo. Aplicação das normas de proteção e defesa do consumidor.

1. Embora seja incontroverso o fato de que os arrendatários tenham feito pequenas obras no imóvel, não há prova de qualquer dano ou depreciação no bem que possa evidenciar o prejuízo da parte autora.

2. As cláusulas do contrato prevêm hipótese de rescisão do contrato por alteração do imóvel sem anuência do arrendante contem em sua essência caráter abusivo, haja vista não condicionar a conduta à real lesividade contratual, mormente na ocorrência de evidente dano ao imóvel arrendado.

3. A cláusula contratual deve ser interpretada de maneira menos onerosa ao consumidor. Inteligência o art. 47 do CDC.

4. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor.

A turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.¹⁵

Além da garantia processual de inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art. 6º, inciso VIII, da Lei 8.078/1990), como importante repercussão do reconhecimento da incidência do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de arrendamento residencial, inclui-se a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios de construção dos imóveis objetos

do Programa de Arrendamento Residencial (art. 18 e seguintes do CDC), bem como por fatos do produto (art. 12 e seguintes do CDC).

Apesar de, em diversos casos, a edificação dos imóveis do PAR ser levada a cabo por empresas da construção civil, a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos vícios na construção é, no mínimo, solidária com tais construtoras, não podendo ser alegada a sua ignorância ou irresponsabilidade, nos termos do art. 18, *caput*, c/c art. 23 da Lei 8.078/1990.

A própria Portaria 301/2006 do Ministério das Cidades estabelece que a CEF tem a obrigação de “analisar a viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão” (item 2.2, alínea “c”).

Importante frisar que o arrendatário, em geral, contrata com a Caixa Econômica Federal – CEF, e não com a empresa construtora, que geralmente é desconhecida daquele. Assim, até mesmo pela aplicação da teoria da aparência, a CEF é responsável pelos vícios de adequação e fatos do produto.

Acerca da aplicação da teoria da aparência é imperioso que seja trazida à colação a seguinte decisão do Superior Tribunal de Justiça:

Processual civil. Consórcio. Teoria da aparência. Letigimidade passiva reconhecida.

A empresa que, segundo se alegou na inicial, permite a utilização da sua logomarca, de seu endereço, instalações e telefones, fazendo crer, através da publicidade e da prática comercial, que era responsável pelo empreendimento consorcial, é parte passiva legítima para responder pela ação indenizatória proposta pelo consorciado fundamentada nesses fatos.

Recurso conhecido e provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Ruy Rosado de Aguiar, Aldir Passarinho Júnior, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro.¹⁶

¹⁵Quarta Turma, Apelação Cível, Processo: 200371080150979, UF: RS. Relator: Desembargador: Valdemar Capeletti, j.13/09/2006, DJU de 25/10/2006, p. 946

¹⁶Quarta Turma, Resp 139400-MG, Relator: Min. Cesar Asfor Rocha, j. 03/08/2000, DJ de 25/09/2000, p. 103, RT Vol. 785, p. 181.

A Caixa Econômica Federal, além de parte no contrato de arrendamento, pela sua atuação no Programa de Arrendamento Residencial, deixa claro aos arrendatários que é responsável pelo empreendimento imobiliário, incidindo, assim, a teoria da aparência.

Conclui-se, pois, que não há como negar a incidência das normas de proteção e defesa do consumidor positivadas na Lei 8.078/1990 aos contratos regidos pela Lei 10.188/2001, especialmente porque a defesa e a proteção do arrendatário-consumidor-hipossuficiente servem ao próprio escopo do programa governamental, qual seja, assegurar o exercício do direito social à moradia à população carente.

8. Bibliografia

CASADO, Márcio Mello. *Proteção do Consumidor de Crédito Bancário e Financeiro. Biblioteca de Direito do Consumidor v. 15.* São Paulo: RT, 2000.

EFING, Antônio Carlos. *Contratos e Procedimentos Bancários à Luz do Código de Defesa do Consumidor. Biblioteca de Direito do Consumidor v. 12.* São Paulo: RT, 2000.

GRINOVER, Ada Pellegrini, BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e, FINK, Daniel Roberto, FILOMENO, José Geraldo de Brito, WATANABE, Kazuo, JÚNIOR, Nelson Nery, DENARI, Zelmo. *Código de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto.* 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor. O novo regime das relações contratuais. Biblioteca de Direito do Consumidor v. 1,* 4ª ed. São Paulo: RT, 2002, p. 363.