

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.187.444 - RJ (2017/0265789-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : RENE BRITOS DOS SANTOS
AGRAVANTE : MARIA LUCIA DA SILVA BRITO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ARMANDO BORGES DE ALMEIDA JUNIOR - RJ104371
ALZIRA ILDA DA SILVA - RJ062945
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO E OUTRO(S) - RJ104569
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973.** AÇÃO POSSESSÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. POSSE INDIRETA. ESBULHO POSSESSÓRIO PRESUMIDO EM DECORRÊNCIA DA LEI 10.188/2001 E DO CONTRATO. LEGITIMIDADE PARA A AÇÃO POSSESSÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI. RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE, SOB PENA DE USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF, POR ANALOGIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI TIDO POR VIOLADO. SÚMULA Nº 284, DO STF, POR ANALOGIA. AUSÊNCIA DE ADEQUADO COTEJO ANALÍTICO. MERA TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS DOS ACÓRDÃOS PARADIGMAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) promoveu contra MARIA LUCIA DA SILVA BRITO e outro (MARIA e outro) ação de reintegração de posse cumulada com cobrança de prestações em atraso relativas a contrato de arrendamento residencial, com opção de compra do imóvel, celebrado sob a regência da Lei nº 10.188/2001, que criou programa social para o atendimento das necessidades de

moradia da população de baixa renda.

O Juízo monocrático extinguiu sem julgamento de mérito as demandas de rescisão contratual e pagamento das prestações atrasadas em razão da impropriedade da via processual e julgou procedente a reintegração de posse (e-STJ, fls. 118/127).

Ambas as partes apelaram.

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região manteve intacta a sentença em acórdão assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. PROGRAMA PAR. LEGITIMIDADE DA CEF. GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. CARÊNCIA DE AÇÃO NÃO CONFIRMADA. CONSTITUCIONALIDADE DA PREVISÃO LEGAL DE ESBULHO POSSESSÓRIO - ART. 9º DA LEI 10.188/2001. COMPROVADA A INADIMPLÊNCIA E A NOTIFICAÇÃO PESSOAL DOS ARRENDATÁRIOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONFIRMADA. CUMULAÇÃO COM COBRANÇA DOS DÉBITOS CONTRATUAIS. INADEQUAÇÃO DA VIA NÃO ENFRENTADA. RAZÕES DISSOCIADAS. RECURSO DA CEF NÃO CONHECIDO.

1 - A Caixa Econômica Federal-CEF ajuizou Ação de Reintegração de Posse em face de RENE BRITOS DOS SANTOS E MARIA LÚCIA DA SILVA BRITO, objetivando a declaração do esbulho possessório perpetrado pelos Réus e a concessão em definitivo, em seu favor, da consolidação da posse do imóvel situado na Rua Jacundá, nº 195, bloco 14, apto. 102 - Bangu, Rio de Janeiro/RJ, bem como, o pagamento, no prazo de 24 horas, das prestações atrasadas, devidamente atualizadas com os acréscimos legais e contratuais, no valor de R\$1.246,81 (um mil duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e um centavos) e a rescisão do contrato. A MM. Juíza a quo julgou procedente o pedido de reintegração de posse, mas extinguiu o processo, sem exame do mérito, em relação aos pedidos de cobrança das prestações em atraso e de rescisão do contrato, ao entendimento de que a via eleita é inadequada para a análise de tais questões.

2 - Rejeito o argumento apresentado pelos Réus quanto à carência da ação, eis que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL atua como agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, o que lhe dá legitimidade para propor ação possessória, bastando, para tanto, a comprovação da posse indireta através do contrato de arrendamento firmado entre partes. A lei e o contrato conferem à CEF legitimidade para a causa, sendo a ação de reintegração de posse a via prevista no art. 9º da Lei nº 10.188/2001, não havendo que se falar em ausência de interesse ou utilidade da tutela jurisdicional pretendida. Precedentes: TRF

2ª Região, AG 201102010090740, Desembargador Federal FREDERICO GUEIROS, SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data: 26/06/2012; TRF 5ª Região, AC 200985000039970, Desembargador Federal Edilson Nobre, Quarta Turma, DJE - Data: 08/11/2012.

3 - A presunção legal de caracterização de esbulho prevista no art. 9º da Lei nº 10.188/2001 não viola princípios fundamentais, como a dignidade da pessoa humana, a cidadania, igualdade, justiça distributiva, função social da posse e direito à moradia. O legislador buscou exatamente agilidade para a proteção dos princípios citados. Permitir a continuidade da posse do arrendatário que não cumpre suas obrigações, pode levar à violação de tais princípios constitucionais, ao colocar em risco a viabilidade de programa criado para dar efetividade ao direito de moradia previsto na Constituição Federal. Precedentes: TRF 2ª Região, AG 201202010086879, Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data: 12/09/2012 - Página: 294/295; TRF 2ª Região, AC 200751010223518, Desembargador Federal LUIZ PAULO DA SILVA ARAÚJO FILHO, SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data: 30/04/2012 - Página: 145/146; TRF 3ª Região, AI 00017670520104030000, DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ STEFANINI, QUINTA TURMA, e-DJF3 Judicial, DATA: 29/09/2011, PÁGINA: 1204.

4 - Cuidando-se de imóvel inserido no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, a configuração do esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse depende, no caso de inadimplemento do arrendatário, de notificação prévia e pessoal, da qual conste prazo para purgação da mora, conforme preceitua o art. 9º da Lei 10.188/2001. No caso concreto, os Réus receberam avisos de cobrança, foram notificados pelo correio em várias oportunidades e finalmente, através do 6º Ofício de Registro de Título e Documentos, quando o Réu, Rene Brito dos Santos, foi regularmente notificado. Em razão disso, procurou a Credora e firmou o termo de confissão de dívida, que restou descumprido. Não há que se alegar, portanto, ausência de notificação. Os Réus confessaram a dívida e tinham ciência das consequências relativas ao descumprimento do acordo. A procedência do pedido de reintegração de posse é de rigor.

5 - Os recursos públicos não são infinitos e a chance de moradia própria é sonho de milhares de cidadãos brasileiros que aguardam a possibilidade de firmar contrato de arrendamento residencial em um dos imóveis do programa. Não se trata de privilegiar a propriedade em detrimento da função social da posse, mas de garantir a distribuição igualitária de chances para que outros contratantes possam se beneficiar da política

governamental, sobretudo, mantendo o equilíbrio e a viabilidade da continuidade do programa. A desocupação do imóvel pelo descumprimento contratual se impõe, portanto, em prol do interesse coletivo, em detrimento do interesse particular.

6- Os argumentos apresentados pela CEF em razões de recurso limitam-se a defender o mérito da questão, alegando que o contrato tem previsão expressa a permitir a rescisão e estabelece que a notificação do arrendatário para a desocupação do bem não o exime de pagar as parcelas em aberto. As razões de recurso estão dissociadas do que ficou decidido na sentença, pois não enfrentam a questão da inadequação da via eleita para os pedidos de rescisão contratual e de cobrança de parcelas em aberto, fundamento da sentença para a extinção do feito em relação a esses pedidos, na forma do art. 267, VI, do CPC. Se a apelação interposta não ataca o fundamento da sentença, igualmente ressoante-se de requisito objetivo de regularidade formal, porquanto desatende a literal exigência do art. 514, II, do CPC, que determina a dedução, no recurso, dos fundamentos de fato e de direito para a devolução da causa ao tribunal. Precedentes: STJ, AGARESP 201101033821, RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE DATA:03/05/2012; TRF 28 Região, AC 201251010079518, Desembargador Federal JOSE ANTONIO LISBOA NEIVA, SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data: 23/05/2013.

7 - Recurso da CEF não conhecido. Recursos dos Réus desprovidos. Sentença mantida (e-STJ, fls. 220/222).

Inconformados, MARIA e outro interpuseram recurso especial com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, por violação dos arts. 926, 927, 920, do CPC/1973; 51, X, do CDC; 5º, XXII e XXIII. Sustentaram, ainda, violação do art. 6º da Carta Magna e da Súmula nº 297 do STJ. Aduziram, em síntese, (1) ausência de interesse de agir e inadequação da via eleita, porquanto a CAIXA não comprovou a posse do imóvel, pressuposto essencial para as ações possessórias; ademais, a posse indireta só pode ser oposta a terceiros, nunca contra o possuidor direto; a argumentação foi construída sobre a propriedade do bem, discussão que não faz parte do escopo das ações de natureza possessória; não houve comprovação de esbulho possessório por parte dos réus; (2) inconstitucionalidade do Programa de Arrendamento Rural, por permitir que seja possível a perda sumária do imóvel pelo arrendatário, o que implica violação do princípio da função social da moradia, além da boa-fé objetiva; (3) aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras, configurando cláusula abusiva a que não foi previamente negociada e implique desequilíbrio contratual, em ofensa aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, dentre outros; (4) dissídio jurisprudencial, uma vez que a decisão recorrida diverge da linha que entende

que não há esbulho pelo simples inadimplemento do contrato (e-STJ, fls. 227/256).

Em juízo de admissibilidade, a vice-presidência do Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre. Dessa decisão, foi interposto o presente agravo em recurso especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 290/2955).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que as disposições do CPC/2015, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n. 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Conheço do agravo e passo à apreciação do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

(1) Da posse do imóvel, do interesse de agir e da adequação da via eleita

MARIA e outro sustentaram, em suas razões recursais, que a CAIXA não tinha a posse do imóvel, não sendo possível a alegação de propriedade em ação de natureza possessória, em violação dos arts. 926, 927 e 920 do CPC/1973.

A Corte de origem assim dirimiu a controvérsia:

*Conheço do recurso dos Réus porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade, mas não merece provimento. Rejeito a alegada carência da ação, eis que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL atua como agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, o que lhe dá **legitimidade para propor ação possessória, com o fim de preservar o imóvel de propriedade do aludido Fundo, bastando, para tanto, a comprovação da posse indireta através do contrato de arrendamento firmado entre partes.***

Embora os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial não se comuniquem com o patrimônio da CEF (art. 2º, § 3º da Lei nº 10.188/2001), o art. 4º, inciso IV,

VI e VII do mesmo dispositivo definem que compete à CEF "definir critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento; representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; e promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos". É o teor da cláusula primeira do contrato, juntado às fls. 6/13, compatível com as referidas disposições da Lei nº 10.188.

Assim, a posse da CEF se configura em razão da lei e do contrato, que lhe conferem legitimidade para a causa, sendo a ação de reintegração de posse a via adequada, na forma do que prevê o art. 9º da Lei nº 10.188/2001, não havendo que se falar em ausência de interesse ou utilidade na tutela jurisdicional pretendida. Desnecessário, portanto, o controle físico da coisa, mas a existência de relação jurídica e sua utilidade, como leciona Arnaldo Rizzardo, ao apresentar o conceito de posse formulado por Rudolph von Jhering'.

Nesse sentido, trago à colação os seguintes julgados:

[...]

Vale ressaltar que a presunção legal de caracterização de esbulho prevista no art. 9º da Lei nº 10.188/2001 não viola princípios fundamentais, como a dignidade da pessoa humana, a cidadania, igualdade, justiça distributiva, função social da posse e direito à moradia. O legislador buscou exatamente agilidade para a proteção dos princípios citados.

Permitir a continuidade da posse do arrendatário que não cumpre suas obrigações, pode levar à violação de tais princípios constitucionais, ao colocar em risco a viabilidade de programa criado para dar efetividade ao direito de moradia previsto na Constituição Federal.

[...]

Assim, cuidando-se de imóvel inserido no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, a configuração do esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse depende, no caso de inadimplemento do arrendatário, de notificação prévia e pessoal, da qual conste prazo para purgação da mora, conforme preceitua o art. 9º da Lei 10.188/2001, in verbis:

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.

No caso concreto, os Réus receberam avisos de cobrança, foram notificados pelo correio em várias oportunidades e, finalmente, através do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos (fl. 22),

onde se verifica que o Réu, Rene Brito dos Santos, foi regularmente notificado. Tanto que procurou a Credora e firmou o termo de confissão de dívida (fls. 23/24), que restou descumprido. Não há que se alegar, portanto, ausência de notificação ou em prova de inadimplência elaborada unilateralmente. Os Réus confessaram a dívida e tinham ciência das consequências relativas ao descumprimento do acordo.

Assim, exatamente em razão da defesa de programa governamental de forte cunho social, é que não se pode alegar que deve-se priorizar a posse em detrimento da propriedade. Os recursos públicos não são infinitos e a chance de moradia própria é sonho de milhares de cidadãos brasileiros que aguardam a possibilidade de firmar contrato de arrendamento residencial em um dos imóveis do programa. Não se trata de privilegiar a propriedade em detrimento da função social da posse, mas de garantir a distribuição igualitária de chances para que outros contratantes possam se beneficiar da política governamental, sobretudo, mantendo o equilíbrio e a viabilidade da continuidade do programa. A desocupação do imóvel pelo descumprimento contratual se impõe, portanto, em prol do interesse coletivo, em detrimento do interesse particular.

Correta, portanto, a sentença ao julgar procedente o pedido de reintegração de posse formulado pela Autora.

Do exposto, não conheço do recurso da CEF e nego provimento ao recurso da Parte Autora.

Da leitura do trecho em destaque, verifica-se que o acórdão está fundado na aplicação do art. 9º da Lei 10.188/2001, que regula o Programa de Arrendamento Residencial. Considerou-se que a posse do imóvel pela instituição financeira CAIXA é indireta e decorre da lei e do contrato, existindo uma presunção legal de esbulho possessório quando há o inadimplemento do contrato, e os arrendatários são regularmente notificados.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a exemplo dos seguintes acórdãos, cujas ementas seguem transcritas:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DEMAIS TESES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de ser cabível o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela instituição financeira quando houver o inadimplemento de

parcelas previstas em contrato de arrendamento residencial, nos termos da Lei n. 10.188/2001.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1025321/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 20/4/2018, sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.

[...]

2. *Este Tribunal Superior possui entendimento no sentido de que, o inadimplemento das parcelas nos contratos de arrendamento residencial, nos termos do art. 9º da lei n.º 10.188/01, autoriza o agente financeiro a ingressar com ação de reintegração de posse. Precedentes.*

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 890.465/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 16/4/2018)

Aplica-se, no caso, a Súmula nº 568 do STJ: *O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

(2) Da alegada inconstitucionalidade das disposições da Lei nº 10.188/2001 que permitem a perda do imóvel

As alegadas violações da Carta Magna são temas de índole constitucional, cuja análise é inviável em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

(3) Da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

Do exame detido do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal *a quo* não emitiu pronunciamento sobre a aplicabilidade de normas do CDC, tampouco foram opostos embargos de declaração para o suprimimento de eventual omissão.

Logo, no ponto, o apelo nobre carece do devido prequestionamento, nos termos da Súmula nº 282 do STF, aplicada por analogia: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.*

(4) Do dissídio jurisprudencial

Ao interpor o recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional, os recorrentes não indicaram o dispositivo de lei federal tido por violado. Para a configuração do dissídio jurisprudencial invocado, é imprescindível que, no recurso especial sejam particularizados, de forma inequívoca, os normativos federais supostamente contrariados pelo Tribunal de origem, sob pena de incidência da Súmula nº 284 do STF.

Ademais, o recorrente não realizou o devido cotejo analítico entre os julgados apontados como divergentes, limitando-se a reproduzir as ementas dos paradigmas. A simples transcrição de ementas não atende às exigências dos artigos 541, parágrafo único do CPC/1973; e do 255, § 1º e § 2º, do RISTJ.

Com efeito, além de indicar o dispositivo legal e transcrever trechos dos julgados indicados como paradigmas, é necessário realizar a exposição analítica, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa dada ao mesmo dispositivo.

A propósito veja-se o precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO A ESSE TÍTULO. RECLAMO FUNDADO EM DISSENSO JURISPRUDENCIAL. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS CUJA INTERPRETAÇÃO SEJA DIVERGENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. INTERPOSIÇÃO DE DOIS AGRAVOS INTERNOS CONTRA A MESMA DECISÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE RECURSAL. AGRAVO INTERNO DE FLS. 365-380 DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO DE FLS. 381-396 NÃO CONHECIDO.

[...]

2. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado, pois a parte agravante não efetuou o devido cotejo analítico entre as hipóteses apresentadas como divergentes, com transcrição dos trechos dos acórdãos confrontados, bem como menção das circunstâncias que os identifiquem ou assemelhem, nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC/1973 (ou 1.029, § 1º, do CPC/2015) e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

3. Para interposição do apelo extremo com base na alínea c do permissivo constitucional também é necessária a indicação do dispositivo legal tido por vulnerado, sob pena de incidência do enunciado n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Precedentes.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno de fls. 365-380 desprovido. Agravo interno de fls.

381-396 não conhecido.

(AgInt no AREsp 1.178.689/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma DJe 9/3/2018, sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo, para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra este julgado estará sujeito às normas do CPC/2015, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO
Relator