

RECURSO ESPECIAL Nº 1.351.678 - AL (2011/0265062-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS
ADVOGADO : DJALMA HENRIQUE DA COSTA PEREIRA - DEFENSOR PÚBLICO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E OUTRO
ADVOGADO : BRUNO PAES BARRETO LIMA E OUTRO(S) - PE022093

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal - 5ª Região, assim ementado:

CIVIL SFH .PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. ART. 38 DA LEI 10.150/00. NORMA DE CARÁTER PERMISSIVO. FACULDADE DE CONTRATAÇÃO. DIREITO À MORADIA. GARANTIA CONSTITUCIONAL. ALCANCE LIMITADO.

01. O artigo 38, da Lei nº10.150/2000, que previu, a possibilidade de o Agente Financeiro firmar contrato de Arrendamento Especial, com Opção de Compra, com o ex-mutuário do imóvel, o seu ocupante a qualquer título, ou terceiro, contempla uma mera faculdade, que não afasta a necessidade de serem, observadas as condições regulamentares' estabelecidas; legitimamente pelo agente financeiro.

02. Hipótese, em que não assiste razão à apelante quando pleiteia a renegociação do contrato habitacional do imóvel em que reside porque já ' extinto, em virtude de sua arrematação pela CEF em sede de execução extrajudicial nos moldes do DL - 7.0/66. Também não colhe o peido de efetivação de um novo contrato habitacional no mesmo ou em outro imóvel, através do Programa de Arrendamento. Residencial Especial, por se tratar tal celebração de mera faculdade, do agente financeiro.

03.Apelação improvida. (e-STJ, fl. 221)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, e-STJ, fls. 238/243.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação aos artigos 535 do Código de Processo Civil/73; 421 e 422 do Código Civil; 4º, III, do Código de Defesa Consumidor. Sustenta, em síntese, a) negativa de prestação jurisdicional; e b) "*o art. 38 da Lei nº 10.150/2000, ao se referir a autorização a promover o contrato de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, na verdade, disciplina um poder-dever.*" (e-STJ, 255).

Contrarrazões apresentadas às fls. 265/272, e-STJ.

É o relatório. Decido.

Cumpra salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 2 do Plenário do STJ: "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".

De início, cumpre asseverar que não se visualiza a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

De fato, inexistente qualquer omissão no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, deixando consignado o entendimento de que o pagamento do preparo seria imprescindível, ainda que houvesse relação de dependência entre os feitos principal e cautelar.

Impende ressaltar que *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12.12.1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Relator o eminente Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16.05.2005; REsp 685.168/RS, Relator o eminente Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 02.05.2005.

Destarte, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal, o magistrado não está obrigado a se pronunciar sobre todos os pontos abordados pelas partes, mormente quando já tiver decidido a controvérsia sob outros fundamentos (EDcl no Resp 202.056/SP, 3ª Turma, Rel. Min. CASTRO FILHO, DJ de 21.10.2001).

Quanto à questão de fundo, o Tribunal de origem entendeu que trata-se de uma faculdade e não de uma imposição à Caixa Econômica Federal. À título elucidativo, colacionam-se os seguintes excertos do v. acórdão vergastado:

"Ocorre que a legislação invocada pela demandante (art. 38, da

Lei nº 10.150/2000) e que, com efeito, rege o Contrato de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra do imóvel trata da possibilidade de celebração do contrato que deve decorrer de acordo de vontades, tanto do ex- mutuário, do ocupante a qualquer título ou de terceiro interessado, como do próprio agente financeiro habitacional. Assim, trata-se de uma faculdade e não de uma imposição à CEF que, na verdade, pode oferecer o imóvel a uma das partes indicadas na norma, mediante contrato especial com opção de compra.

Como dito, a legislação de regência não obriga a CEF a realizar o negócio jurídico com a ex-mutuária, apenas contempla uma mera, faculdade, que não afasta a necessidade de serem observadas as condições regulamentares estabelecidas legitimamente pelo agente financeiro, vez que a arrematação operada constitui ato jurídico em forma e substância." (e-STJ, fl. 218)

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1161522/AL, consolidou orientação no sentido de 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"*. Confira-se a respectiva ementa:

RECURSO ESPECIAL. EX-MUTUÁRIO. PRETENSÃO À CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO IMOBILIÁRIO ESPECIAL. ART. 38 DA LEI 10.150/2000. FACULDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

1. 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.

2. Julgamento afetado à Segunda Seção com base no procedimento estabelecido pela Lei nº 11.672/2008 (Lei dos Recursos Repetitivos) e pela Resolução STJ nº 8/2008.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1161522/AL, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/12/2012, DJe 21/11/2013)

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CAUTELAR - PRETENSÃO VOLTADA À SUSPENSÃO DA IMISSÃO NA POSSE - MUTUÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - ARESTO ESTADUAL CONCLUINDO PELA AUSÊNCIA DE FUMUS BONI JURIS. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA.

1. Violação ao art. 38 da Lei 10.150/2000 não evidenciada. Pretensão voltada ao reconhecimento de que as instituições captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário estão obrigadas a promover o contrato de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, relativamente aos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por ela concedidos.

A interpretação alusiva à "autorização" constante em lei deve ser realizada no sentido de que tal outorga constitui faculdade e não dever legal, porquanto a celebração da avença de arrendamento imobiliário especial com opção de compra queda, ainda, submetida ao juízo positivo de conveniência, em respeito à livre iniciativa conferida às partes de contratar ou não. Precedentes das Turmas que compõem a egrégia Segunda Seção.

Não preenchimento do requisito do fumus boni juris.

2. Recurso especial desprovido.

(REsp 1305752/AL, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2012, DJe 14/11/2012)

Assim, estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, incide, na espécie, o óbice previsto na Súmula 568 do STJ.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator