

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.430.417 - RS (2019/0010650-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : **PATRICIA GARCIA DIAS**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**  
**AGRAVADO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS** : **DIEGO FERNANDES ESTEVEZ - RS057028**  
                  **ANDRÉ FERNANDES ESTEVEZ E OUTRO(S) - RS063335**  
**INTERES.** : **RAFAEL FERREIRA ALVES**  
**INTERES.** : **CAREN VALERIA ALVES FERREIRA**

**DECISÃO**

**1.** Cuida-se de agravo interposto por PATRICIA GARCIA DIAS contra r. decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de v. acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, assim ementado (fls. 188-189):

“AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CARÊNCIA DE AÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. PROGRAMA ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. INADIMPLENTO. CESSÃO DE DIREITOS. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIRO. RESCISÃO CONTRATUAL. ESBULHO POSSESSÓRIO. AJG. DEFERIMENTO. 1. Rejeita-se a preliminar de carência de ação, pois a CEF, na condição de agente operador do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, é a legítima proprietária do imóvel e sempre exerceu a posse indireta sobre ele. Assim, não efetuado o pagamento ou devolvido o imóvel no prazo da notificação, fica caracterizado o esbulho possessório, eis que a arrendatária não mais possuía justo título sobre o bem, e sua posse não mais se configurava boa-fé, estando autorizado o ajuizamento da ação de reintegração de posse, como decorrência lógica das normas legais e contratuais que regem o PAR. 2. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR - é voltado à população de baixa renda e seu objetivo é a destinação do imóvel para a moradia do arrendatário e de sua família. 2. A inadimplência do arrendatário é causa suficiente a rescindir o contrato, nos termos da previsão legal e contratual. A função social da propriedade é desviada quando se mantém no programa arrendatário inadimplente, em detrimento de outros cidadãos que almejam participar do programa de arrendamento residencial. 3. A ocupação do bem por terceiro alheio à relação contratual, o que ofende o objetivo do Programa de Arrendamento Residencial e a função a ele designada por lei. 4. Comprovado o descumprimento do contrato, configurando inadimplimento no arrendamento, bem como violação ao dever de ocupação do arrendatário, tendo sido feita a transferência irregular da posse do bem a terceiro, configurado, desse modo, o esbulho possessório a autorizar o pedido de reintegração de posse. 5. A Corte Especial deste Regional firmou entendimento segundo o qual, para a concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita, basta que a parte interessada declare não possuir condições de arcar com as

despesas do processo sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família. Hipótese em que a parte contrária não se desincumbiu do ônus de elidir a presunção de veracidade daí surgida.”

Nas razões do recurso especial (art. 105, III, alínea "a", da CF/88), apontou a parte recorrente ofensa ao disposto nos arts. 1º e 9º, da Lei 10.188/01, arts. 4º e 5º do Decreto-lei 4657/42 – LINDB (fls. 203-208).

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial (fls. 215-216).

Contra aludida decisão, o recorrente interpõe o agravo (fls. 224-228).

É o relatório.

DECIDO.

2. Compulsando os autos, observa-se que a parte agravante sustentou em seu recurso especial haver ofensa aos dispositivos em referência, anotando meras afirmações genéricas, não relacionadas ao caso concreto, nos seguintes termos: (i) é notório que existem cessões de contratos de arrendamento residencial no âmbito das comunidades integradas por população de baixa renda; (ii) aludidos negócios não conduzem a desvio de finalidade do programa habitacional; (iii) o valor das prestações ocasiona extremo sacrifício das famílias beneficiadas; (iv) medidas fáceis permitem o controle pela Caixa Econômica Federal; (v) a boa-fé dos beneficiários deve ser presumida; (vi) não houve prejuízo à Caixa com a cessão.

Não obstante, sobre o tema, o v. acórdão recorrido assinalou questões bastante específicas relativas às obrigações contratualmente assumidas pela parte e descumpridas, motivadoras do rompimento do vínculo e fundamentadoras da demanda de reintegração da posse, pela retomada do bem imóvel (fls. 191-194):

“Do exame dos autos, verifica-se que o magistrado a quo deslindou com critério e acerto a controvérsia posta, examinando detidamente o conjunto probatório e aplicando os dispositivos legais pertinentes. Assim, com a devida vênia, transcrevo e adoto como razões de decidir os seus fundamentos: Examinando o processado, verifico que foi firmado Contrato de Arrendamento Residencial com opção de compra, tendo por objeto imóvel situado na Rua Boa Esperança, 2095, casa sobrado 101, Conjunto G, e Vaga de Estacionamento 101, Condomínio Residencial Los Arcos, Bairro Rio Branco, Canoas/RS, CEP 92.200-011. Esse tipo de contrato é regulado pela Lei nº 10.188/2001. Para a hipótese de inadimplemento do arrendatário, o art. 9º da mencionada Lei prevê que 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. Logo, nas avenças decorrentes do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, basta que a arrendadora notifique o arrendatário acerca da inadimplência e do prazo para adimplemento da obrigação, o que restou demonstrado nos autos (evento 01, NOT6). De acordo com o demonstrativo juntado pela Caixa, a arrendatária não pagou as taxas de arrendamento vencidas a partir de janeiro de 2015,

bem como não se desincumbiu do pagamento dos demais encargos decorrentes do imóvel (condomínio). O contrato firmado estipulou que, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, considerar-se-á rescindido nos casos nele elencados, gerando, para os arrendatários a obrigação de pagar as taxas de arrendamento vencidas, atualizadas na forma prevista no instrumento negocial, bem como a quitação das demais obrigações contratuais, sob pena de execução da dívida apurada, e de devolver, incontinenti, o imóvel arrendado à arrendadora, sem qualquer direito de retenção ou de indenização por benfeitorias, configurando a não devolução esbulho possessório que enseja a adoção das medidas judiciais cabíveis. Não efetuado o pagamento ou devolvido o imóvel no prazo da notificação, ficou caracterizado o esbulho possessório, vez que a arrendatária não mais detinha justo título e sua posse não mais se configurava justa nem de boa-fé, nos termos ajustados. Ainda, restou constatado nestes autos que a arrendatária Carmen não mais reside no imóvel, estando ocupado por terceiros estranhos à relação contratual. Sendo assim, resta preenchido o requisito do art. 9º da Lei nº 10.188/2001. Ressalto, ainda, que o PAR é um programa social que visa a proporcionar a moradia a pessoas de baixa renda. Tem regras próprias, a fim de possibilitar o seu sustento e gerar a aquisição por meio de pagamento de quantias reduzidas. Nessa perspectiva, destaco ser a CAIXA, em representação do FAR, a legítima proprietária do imóvel, e sua possuidora indireta, de sorte que, com o fim do prazo concedido para a purgação da mora, bem como a ocupação ilegítima por parte de terceiros - réus na presente demanda - restou caracterizado o esbulho possessório e autorizada reintegração de sua posse, nos termos da já mencionada lei de regência da matéria e disposições do CPC. Tendo em vista a cognição exauriente, própria deste momento processual, desde já determino a expedição de mandado de reintegração de posse, autorizando os Oficiais de Justiça, se necessário for, o uso de força policial para cumprimento da desocupação forçada. Em que pesem as alegações do apelante, impõe-se o reconhecimento de que são irretocáveis as razões de mérito de alicerçaram a sentença monocrática, que resta mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR - é voltado à população de baixa renda e seu objetivo é a destinação do imóvel para a moradia do arrendatário e de sua família. Assim, a inadimplência do arrendatário é causa suficiente a rescindir o contrato, nos termos da previsão legal e contratual. A função social da propriedade é desviada quando se mantém no programa arrendatário inadimplente, em detrimento de outros cidadãos que almejam participar do programa de arrendamento residencial. No caso, além do inadimplemento, verifica-se que houve também a ocupação do bem por terceiro alheio à relação contratual, o que ofende o objetivo do Programa de Arrendamento Residencial e a função a ele designada por lei. Nesse contexto, deve ser a CEF reintegrada na posse do imóvel. (...)

Portanto, correta a sentença que concluiu pela procedência do pedido da CEF, porquanto comprovado o descumprimento do contrato, configurando inadimplemento no arrendamento, bem como violação ao dever de ocupação do arrendatário, tendo sido feita a transferência irregular da posse do bem a terceiro, configurado, desse modo, o esbulho possessório a autorizar o pedido de reintegração de posse. Ademais, como bem salientou o magistrado singular, não existe boa-fé,

porquanto é pública a necessidade de prévio cadastramento para participar em programa de habitação, e o direito à moradia não autoriza o descumprimento da lei em prejuízo dos demais cadastrados nos programas sociais.”

**3.** Ressalte-se que, quanto aos elementos da fundamentação supramencionados, os quais foram extraídos do v. acórdão recorrido, a agravante nada opôs especificamente de ter consumado inadimplemento das prestações, de ter transferido a posse direta do bem imóvel a terceiros, descumprindo as obrigações contratuais assumidas.

Com efeito, o v. acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e a agravante não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor.

Por conseguinte, a subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: “É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.”

**4.** Ademais, a simples alegação genérica de violação à lei federal, sem indicar de forma precisa o artigo, parágrafo ou alínea, da legislação tida por violada, tampouco em que medida teria o acórdão recorrido vulnerado a lei federal, bem como em que consistiu a suposta negativa de vigência da lei e, ainda, qual seria sua correta interpretação, ensejam deficiência de fundamentação no recurso especial, inviabilizando a abertura da instância excepcional.

Não se revela admissível o recurso excepcional, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula 284-STF.

**5.** Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator