

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.317.331 - RJ (2018/0157627-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : MARCOS VINICIO GUIMARAES DE FARIAS
AGRAVANTE : KATIA ANSELMO DE ARAUJO DE FARIAS
ADVOGADO : BEATRIZ MONTEIRO DE SOUZA E OUTRO(S) - RJ134954
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. AGRAVO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. AÇÃO POSSESSÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. ALEGADA NULIDADE DA NOTIFICAÇÃO DO DÉBITO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE RITOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) promoveu contra KATIA ANSELMO DE ARAÚJO FARIA e outro (KATIA e outro) ação de reintegração de posse cumulada com perdas e danos relativas a inadimplência em contrato de arrendamento residencial, com opção de compra do imóvel, celebrado sob a regência da Lei 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 pagamento das prestações atrasadas em razão da impropriedade da via processual, e julgou procedente a reintegração de posse (e-STJ, fls. 103/106).

CAIXA apelou e, na sequência, KATIA e outro apresentaram recurso adesivo.

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região deu provimento apenas ao recurso da CAIXA em acórdão assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR).

INADIMPLEMENTO. CUMULAÇÃO COM AÇÃO DE COBRANÇA. POSSIBILIDADE. TAXAS DE ARRENDAMENTO E CONDOMINIAIS EM ATRASO.

1. Ação de reintegração de posse cumulada com pedido de cobrança das prestações em atraso ajuizada diante do inadimplemento em contrato firmado nos termos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

2. O PAR foi instituído pela Lei nº 10.188/2001, com a finalidade de atender à necessidade de moradia da população de baixa renda. O art. 9º, Lei nº 10.188/2001, permite o ajuizamento da ação de reintegração de posse pelo arrendador em razão do inadimplemento das prestações se, decorrido o prazo da notificação ou interpelação do arrendatário, não houver o pagamento dos encargos em atraso, ficando configurado o esbulho possessório.

3. A jurisprudência admite, nos contratos de arrendamento, a equiparação das prestações devidas e não pagas à indenização por perdas e danos, na medida em que o arrendador faz jus à aludida reparação pela ocupação indevida do bem. Em face do disposto no art. 921, I, do CPC, que prevê ser lícito ao autor de ações possessórias requerer a condenação em perdas e danos, forçoso reconhecer a possibilidade da cumulação dos pedidos como consta da inicial (TRF2, 88 Turma Especializada, AC 201151010083591, Rel. Des. Fed. GUILHERME DIEFENTHAELER, E-DJF2R 23.7.2014).

4. Comprovada, pelas notificações extrajudiciais e planilha de cálculo, a existência de débito das taxas de arrendamento e de condomínio, cabível a cobrança pela via da ação possessória. Precedente: TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 200451010063782, Rel.

Des. Fed. MARCUS ABRAHAM, E-DJF2R 24.2.2014.

5. Apelação da CEF provida e Recurso Adesivo não provido (e-STJ, fls. 220/222).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 219/226).

Inconformados, KATIA e outro interpuseram recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, por violação dos arts. 9º da Lei 10.188/2001; 920 e 921 do CPC/1973. Aduziram, em síntese, que (1) os recorrentes não foram devidamente interpelados ou notificados, não havendo assinatura de pessoa com poderes para receber o documento, havendo cerceamento de defesa, o que descaracteriza o esbulho possessório; (2) o rito processual que admite a cumulação dos pedidos do presente feito é o ordinário, não cabendo a condenação ao pagamento dos atrasados; (3) os recorrentes adimpliram o débito no curso da ação, o que deveria extinguir a ação pela perda de seu objeto (e-STJ, fls. 229/244).

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. 326/331).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que o presente agravo em recurso especial foi interposto contra decisão publicada na vigência do CPC/2015, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ, na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Preenchidos os pressupostos processuais para o conhecimento do agravo, passa-se para a análise do recurso especial, que foi interposto sob a égide do CPC/1973, ao qual se aplica os termos do Enunciado Administrativo nº 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.*

A irrisignação não merece prosperar.

(1) Da alegada nulidade da notificação dos recorrentes para o pagamento dos cargos

Quanto a esse tema recursal, a Corte de origem assim dirimiu a controvérsia:

Quanto à alegação, pelo Arrendatário, de falta de comunicação prévia para o pagamento dos encargos em atraso, não merece reparo a sentença. Os documentos anexados à inicial (fls. 18/23) demonstram o envio de notificação em 3 oportunidades para regularizar as taxas de arrendamento e condomínio não adimplidas, com os correspondentes avisos de recebimento assinados e datados, os quais identificam o endereço do imóvel objeto do contrato. Dessa forma, atendido o disposto no art. 9º da Lei n. 10.188/2001, resta perpetrado o esbulho, o que enseja o ajuizamento da ação de reintegração de posse (e-STJ, fls. 175/176).

Da leitura do trecho em destaque, verifica-se que, para se alterar a conclusão de que a interpelação dos recorrentes foi realizada segundo o art. 9º da Lei 10.188/2001, indispensável seria o reexame das provas produzidas nos autos, providência vedada na instância superior a teor da Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. ESBULHO. NULIDADE DA CITAÇÃO. NOTIFICAÇÃO DA MORA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

2. Agravo interno no recurso especial desprovido.

(AgInt no REsp 1504273/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 1/3/2017)

(2) Cumulação da pretensão indenizatória com a reintegratória

Segundo os recorrentes, houve violação dos arts. 920 e 921 do CPC/1973, porque é impossível cumulação da ação possessória com a de cobrança de parcelas sem a adoção do rito ordinário.

O Tribunal de origem, ao tratar desse tema, não o fez sob a perspectiva da compatibilidade dos ritos processuais, mas da equiparação das parcelas devidas a perdas e danos. Confira-se:

Assim, em face do disposto no art. 921, I, do Código de Processo Civil (CPC), que prevê ser lícito ao autor de ações possessórias requerer a condenação em perdas e danos, e, considerando que as prestações e as taxas condominiais devidas e não pagas equiparam-se a essa indenização, forçoso reconhecer a possibilidade da cumulação dos pedidos.como consta da inicial (e-STJ, fls. 170/171).

Essa circunstância foi devidamente percebida por KATIA e outro, tanto assim que os embargos de declaração opostos contra o referido acórdão suscitaram a necessidade de compatibilidade dos ritos processuais (e-STJ, fl. 194).

Ocorre que os declaratórios foram rejeitados sem o enfrentamento específico da questão, sob a afirmação genérica de que não houve omissão, contradição ou obscuridade a serem sanados. Essa questão, portanto, carece do devido prequestionamento, aplicando-se o teor da Súmula nº 211 do STJ.

(3) Do alegado adimplemento das prestações no curso da ação a ensejar perda de objeto

Os recorrentes alegaram que não puderam adimplir as prestações atrasados por motivo de força maior decorrente de problemas de saúde que diminuíram a sua renda.

Aduziram, ainda, que no decorrer da presente ação adimpliram todas as prestações do contrato. Tal afirmação, porém, é fato novo que foi suscitado de forma inaugural nos embargos de declaração, que foram rejeitados pela Corte de origem.

Assim, aplica-se também a Súmula nº 211 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo, para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais, uma vez que não foram fixados pelo Juízo de origem em razão da concessão do benefício de gratuidade de Justiça.

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), 14 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator