AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.383.831 - RJ (2018/0274123-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ELAINE SILVA DOS PRAZERES
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTRO(S) - RJ106445

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015.** AÇÃO ORDINÁRIA. RENEGOCIAÇÃO CONTRATUAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DECISÃO COM FUNDAMENTO NO ESCOPO DA LEI 10.188/2001. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO SUFICIENTE. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO *EXTRA PETITA.* AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 283 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

ELAINE SILVA DOS PRAZERES (ELAINE) promoveu contra CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) ação ordinária pleiteando a renegociação de 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. ELAINE requereu a exclusão da capitalização de juros e da cumulação da comissão de permanência com os encargos moratórios

O Juízo monocrático julgou improcedentes os pedidos (e-STJ, fls. 420/425).

ELAINE apelou e o Tribunal Regional Federal da 2ª Região negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. PAR. RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA. QUITAÇÃO DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A sentença, corretamente, negou à arrendatária-apelante a revisão do seu contrato de arrendamento residencial com a Caixa, a exclusão da capitalização da dívida ou do acúmulo de comissão de permanência com outros encargos moratórios, a quitação da dívida, de R$ 32.242,73, com depósitos consignados extrajudicialmente de R$ 9.163,00, ou, subsidiariamente, a

expedição de alvará para reaver os depósitos.
2. Em 2004, a apelante ficou desempregada e deixou de pagar 4 parcelas do arrendamento, e, em 2005, a Caixa ajuizou a Ação de Reintegração Posse nº 2005.51.01.007018-3, parando de lhe enviar boletos de cobrança. Contudo, conseguiu novo emprego, quitou os boletos vencidos e procurou, sem êxito, a empresa pública para renegociar a dívida e requerer a expedição de boletos. Passou a consignar extrajudicialmente as taxas de arrendamento e condominiais. A demanda reintegratória, cuja improcedência foi confirmada por Decisão do Des. Fed. Sérgio Feltrin em 12/7/2011, já transitou em julgado.
3. Não se pode compelir a Caixa a repactuar a dívida, sobretudo no âmbito de um Programa Residencial de cunho governamental, cuja vitalidade depende do percentual de adimplemento das prestações pactuadas para garantir a construção em fluxo contínuo de novas habitações, em prol do maior número de famílias que esperam pelo benefício, sendo inaplicável o art. 6º, V, do CDC.
4. De acordo com o Relatório de Prestações de Arrendamento em Atraso e com a Tabela de Inadimplência das Taxas Condominiais, não houve capitalização da dívida, ou cobrança cumulativa de comissão de permanência e juros de mora.
5. Os depósitos, consignados extrajudicialmente, correspondem aos valores que a apelante entende devidos, tidos, portanto, como incontroversos pelas partes no financiamento, devendo, portanto, servir ao abatimento parcial da dívida. Precedente.
6. Apelação desprovida. (e-STJ, fl. 482).

Inconformada, ELAINE interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, por violação **(1)** do arts. 6°, V, do Código de Defesa do Consumidor, que é aplicável aos contratos de arrendamento residencial, o que autoriza a utilização da teoria da quebra da base objetiva do contrato, afastando-se a teoria da imprevisão; e **(2)** do art. 492, do CPC/1973, uma vez que o acórdão teria decidido de forma *extra petita* ao deliberar sobre pedido diverso daquele que foi deduzido na apelação. Reiterou os pedidos relativos à renegociação da dívida (e-STJ, fls. 490/500).

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. 564/567).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos 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.*

Conheço do agravo e passo à apreciação do recurso especial.

A irresignação no merece prosperar

(1) Da aplicabilidade do CDC ao contrato de arrendamento residencial e da teoria da base objetiva do contrato

Ao sustentar a aplicabilidade do CDC ao contrato de arrendamento residencial, a recorrente defendeu a teoria da quebra da base objetiva do contrato, a qual prevê que é possível a renegociação independente da ocorrência de fato imprevisto, bastando que a avença se torne excessivamente onerosa para o consumidor.

Sobre esse tema, a Corte de origem consignou o seguinte:

> *A apelante advoga que o art. 6º, V, do CDC [15] consagrou o Direito à Revisão contratual, que se coaduna com o Princípio da Conservação dos Contratos de Consumo, os quais, o tanto quanto possível, devem ser mantidos.*
> *Todavia,* ***não se pode compelir a CAIXA a repactuar a dívida, sobretudo no âmbito de um Programa Residencial de cunho governamental, cuja vitalidade depende do percentual de adimplemento das prestações pactuadas para garantir a construção em fluxo contínuo de novas habitações, em prol do maior número de famílias que esperam pelo benefício****.*
> *Ora, dificuldades financeiras, como o desemprego involuntário, para quitar as taxas de arrendamento e condominiais, não justificam a aplicação da teoria da imprevisão, visto que não se apresentam como fato superveniente imprevisível no momento da realização do contrato.*
> ***Por outro lado, o CDC (Lei 8.078/90) não altera a Lei 10.188, que lhe é posterior, e só pode ser aplicado naquilo em que a legislação especial não for específica.***
> ***Fosse pouco, instada [16] a indicar, fundamentadamente, as cláusulas que pretendia fossem revistas, a apelante limitou-se a requerer a renegociação da dívida.***
> ***Também requer a exclusão da capitalização da dívida ou do acúmulo de comissão de permanência "com outros encargos moratórios". Contudo, de acordo com o Relatório de Prestações de Arrendamento em Atraso (fls. 406/408) e com a Tabela de Inadimplência de Taxas Condominiais (fls. 409/412), fornecidos pela Caixa, não houve capitalização da dívida, ou cobrança cumulativa de comissão de permanência e juros de mora.***

> ***Dessa forma, não demonstrada a pertinência da alegação de incidência de encargos em afronta à lei ou ao contrato, impõe-se sua rejeição*** (e-STJ, fl. 479, sem destaques no original).

Da leitura dos trechos destacados, verifica-se que o tribunal de origem não afastou de plano a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, a decisão está fundamentada no escopo da Lei 10.188/2001, que é garantir que o programa social de moradia cumpra o objetivo de atender o maior número de famílias possível, o que é incompatível com a inadimplência e a repactuação do contrato por aqueles que não conseguem honrar os compromissos firmados. Esse fundamento não foi impugnado pela parte recorrente, o que atrai a incidência da Súmula n° 283 do STF, por analogia.

O acórdão recorrido também afirma que a parte pediu a renegociação da dívida sem indicar as cláusulas contratuais as quais pretendia que fossem objeto de revisão. Registrou, ademais, que, ao contrário do que foi alegado, não houve capitalização da dívida ou cobrança de comissão de permanência e juros de mora. Para se alterar tais conclusões, indispensável seria o reexame de cláusulas contratuais, bem como do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas n°s 5 e 7 do STJ.

(2) Da alegação de decisão *extra petita*

A parte suscitou a violação do art. 492 do CPC, afirmando que o acórdão recorrido decidiu pedido diverso daquele que foi formulado na apelação, caracterizando-se decisão *extra petita.*

Ocorre que a parte não opôs embargos de declaração para sanar eventual vício do acórdão, alegando o tema de forma inaugural no recurso especial, o que demonstra a falta de prequestionamento da matéria.

Incide, por analogia, o teor das Súmulas n°s 282 e 356 do STF.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º, do CPC/2015 c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais uma vez que não foram fixados na instância de origem.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão 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