

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.817 - RJ (2017/0149645-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : MARIANA JOSE DA FONSECA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA MACHADO MARQUEZ E OUTRO(S) - RJ053002
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO E OUTRO(S) - RJ119937

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL CONFIGURADA. NECESSIDADE DE EXAME PELO TRIBUNAL ESTADUAL DE QUESTÃO SUSCITADA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de *recurso especial* interposto por MARIANA JOSÉ DA FONSECA contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, ementada nos seguintes termos:

"ADMINISTRATIVO. IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI 10.188/2001. REINTEGRAÇÃO NA POSSE. ADMINISTRAÇÃO PARALELA. RECEBIMENTO DE TAXA CONDOMINIAL POR TERCEIRO ESTRANHO AO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESCISÃO CONTRATUAL. ESBULHO PRESUMIDO. PROVIMENTO DO RECURSO.

1. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído pela Medida Provisória nº 1.823/99 e edições posteriores, convertida, finalmente, na Lei nº 10.188/2001, tem por escopo promover o acesso da população de baixa renda à moradia, sendo certo que a continuidade do referido programa depende da observância das cláusulas contratuais e do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, não sendo possível invocar a função social da propriedade ou o direito à moradia, uma vez que o a manutenção do arrendatário inadimplente, em prejuízo do direito de outros cidadãos que do programa desejam participara, caracterizaria evidente desvio de tal

Superior Tribunal de Justiça

função social.

2. Demanda fundamentada na ocorrência de esbulho possessório por conta do inadimplemento de cotas condominiais que a CEF entende devidas e que não foram pagas, apesar da notificação da arrendatária, esta que, por sua vez, apresenta todas as despesas pagas a uma “administração paralela” criada por um grupo de arrendatários que se insurgiram contra a administradora indicada pela CEF, por conta de alegados problemas de gestão do condomínio, nomeando, à revelia da Empresa Pública, novo síndico para administrá-lo.

3. Normas contratuais e condominiais que asseguram a contratação do síndico pela CEF, visando garantir a higidez do Programa de Arrendamento Residencial, evitando o inadimplemento das cotas condominiais e a má conservação dos imóveis arrendados.

4. Possuindo a arrendante legitimidade conferida por lei para gerir a administração do condomínio e tendo o Arrendatário permitido a configuração do esbulho possessório, sendo certo que a má administração do condomínio pela CEF não autoriza os arrendatários a instituírem administração paralela, não há como acolher a tese de adimplemento das obrigações.

5. Documentos acostados aos autos que demonstram - quando do aviso de cobrança enviado à devedora, em junho/2010 - que as taxas de condomínio referentes ao período de outubro de 2008 a junho de 2010 encontravam-se em aberto, não havendo qualquer dúvida de que tais verbas devem ser exigidas da arrendatária, nos termos das disposições do contrato.

6. A CEF pretende a cobrança de valor a título de aluguel mensal pelo tempo que a Ré permaneceu no imóvel indevidamente, pretensão esta que não merece prosperar por não encontrar amparo legal ou mesmo contratual. Precedentes."

Foram opostos embargos de declaração, os quais vieram de ser rejeitados por acórdão ementado nos seguintes termos:

"EMENTA- Os embargos de Declaração não são a via hábil para discussão do mérito da matéria impugnada."

Em suas razões, a parte recorrente sustentou que o acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 535 do Código de Processo Civil de 1973, 309 do Código Civil e 9º da Lei 10.188/2001, bem como apontou dissídio

Superior Tribunal de Justiça

jurisprudencial.

Presentes as contrarrazões, o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

Decido.

Merece parcial provimento o presente recurso especial.

O Tribunal de origem, dando provimento ao recurso de apelação interposto pela autora (CEF), ora recorrida, contra a sentença que havia julgado improcedente seu pedido de reintegração de posse de imóvel pertencente ao programa de arrendamento residencial da Lei 10.188/01, assentou que *"a má administração do condomínio pela CEF não autoriza os arrendatários a instituírem administração paralela, não há como acolher a tese de adimplemento das obrigações"*.

Por sua vez, a parte recorrente opôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido, alegando, entre outras questões, que não pretende o reconhecimento da legitimidade da administração paralela, e sim averiguar a validade dos pagamentos diante dessa situação específica, sob a perspectiva do credor putativo, nos moldes do art. 309 do Código Civil.

O acórdão que apreciou os embargos de declaração não aclarou, porém, o ponto indicado pela embargante, carecendo, assim, da devida prestação jurisdicional, pois relevante o fato para o deslinde da causa.

Toma maior relevo o fato não apreciado pelo tribunal de origem, considerando a manifestação sobre ele contida na sentença do magistrado de piso, *verbis*:

A má administração pela CEF cria um verdadeiro estado de necessidade onde as pessoas precisam resolver os problemas fáticos e imediatos relativos ao condomínio. No período em que ocorreram, os pagamentos feitos não podem ser desprezados vez que, bem ou mal, o condomínio foi administrado, daí não se imaginar que tenha havido uso abusivo do numerário. Se a CEF não zelou pela administração, não me parece justo que ela se oponha à solução dada.

Quando a CEF não emite os boletos ela é quem cria a inadimplência, não podendo se beneficiar de sua própria

Superior Tribunal de Justiça

omissão, a qual, por sinal, nos parece moralmente reprovável. O litígio aqui problema trazido, tanto em relação à administração paralela, quanto em relação à emissão dos boletos, não deveria ser trazido a Juízo. Banco social que é, deveria a CEF utilizar sua habilidade (e não temos dúvidas de que a tem) para resolver tais questões diretamente com seus clientes, de um modo satisfatório para ambos.

Considerando que é controvertida a questão acerca da caracterização da mora, em razão do suposto pagamento ao credor putativo, necessário esclarecimento sobre o fato relevante para o deslinde da causa.

Portanto, violado o art. 535 do CPC/73.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para restituir os autos à origem para novo julgamento dos embargos de declaração sob a perspectiva indicada.

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator