



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 890.465 - RS (2016/0077730-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ANA MARIA DA SILVA GASPAR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S) - RS057824B

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. O Tribunal de origem concluiu que, no caso dos autos, a instituição financeira é proprietária do imóvel objeto da lide, e, portanto, é parte legítima para o ajuizamento da ação de reintegração de posse, como decorrência lógica das normas legais e contratuais que regem o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, em razão do inadimplemento da parte ré, arrendatária.

2. Este Tribunal Superior possui entendimento no sentido de que, o inadimplemento das parcelas nos contratos de arrendamento residencial, nos termos do art. 9º da lei n.º 10.188/01, autoriza o agente financeiro a ingressar com ação de reintegração de posse. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, **negar** provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 10 de abril de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Presidente e Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 890.465 - RS (2016/0077730-2)

AGRAVANTE : ANA MARIA DA SILVA GASPAR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S) - RS057824B

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno, interposto por **ANA MARIA DA SILVA GASPAR**, contra decisão monocrática, de lavra deste signatário, acostada às fls. 227/229 (e-STJ), que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73).

Na origem, cuida-se de ação de reintegração de posse ajuizada por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qual narrou ser proprietária de imóvel objeto de contrato de arrendamento residencial - PAR, e em virtude de inadimplemento da ré, arrendatária, que deixou de pagar as taxas de arrendamento e de condomínio, pretende ser reintegrada na posse do bem.

A sentença (e-STJ, fls. 129/136) julgou procedente a reintegração definitiva da autora, ora agravada, na posse do imóvel.

Consoante se depreende dos autos, o apelo nobre foi interposto pela ré, ora recorrente, com fundamento no art. 105, inc. III, alínea "a", da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido, em apelação cível, pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado (e-STJ, fl. 186):

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

1. A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos habitacionais vinculados ao SFH não importa, por si só, no reconhecimento automático da abusividade ou ilegalidade das cláusulas contratuais. Incumbe à parte demonstrar de forma objetiva o alegado desequilíbrio contratual, bem como eventuais pactuações que possam macular o negócio jurídico.

2. Considerando que a CEF é a legítima proprietária do imóvel, uma vez caracterizado o esbulho possessório, estará autorizado o ajuizamento da ação de reintegração de posse, como decorrência lógica das normas legais e contratuais que regem o Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

3. O objetivo do PAR, voltado à população de baixa renda, diz com a destinação do imóvel para a moradia do arrendatário e de sua família,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo que o descumprimento de tal finalidade é causa suficiente a rescindir o contrato de arrendamento residencial. O esbulho possessório é decorrência natural da rescisão automática do contrato cedido, somada à resistência de devolução do imóvel quando da notificação extrajudicial feita pela entidade financeira

4. A inadimplência do arrendatário é causa suficiente a rescindir o contrato, nos termos da previsão legal e contratual.

5. Segundo o artigo 9º da Lei nº 10.188/2001, na hipótese de inadimplemento no arrendamento, 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.

Em suas razões de recurso especial (fls. 935/950, e-STJ), a recorrente apontou ofensa aos arts. 926 e 927 do CPC/73.

Sustentou, em síntese, que a Caixa Econômica Federal nunca deteve a posse do imóvel, motivo pelo qual não teria legitimidade para propor ação de reintegração de posse.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, sob o fundamento de incidência da Súmula 83/STJ.

Irresignada (fls. 217/220, e-STJ), a insurgente interpôs agravo (art. 544 do CPC/1973).

Por decisão monocrática (fls. 227/229, e-STJ), foi desprovido o reclamo, sob o fundamento de aplicação da Súmula 83 do STJ, mantendo-se, por consequência, a higidez do acórdão recorrido.

Na presente oportunidade, a agravante, em suas razões de fls. 236/237 (e-STJ), pretende o afastamento do óbice da Súmula 83 do STJ.

Foi apresentada impugnação pela parte adversa (fls. 246/249, e-STJ)

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 890.465 - RS (2016/0077730-2)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. O Tribunal de origem concluiu que, no caso dos autos, a instituição financeira é proprietária do imóvel objeto da lide, e, portanto, é parte legítima para o ajuizamento da ação de reintegração de posse, como decorrência lógica das normas legais e contratuais que regem o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, em razão do inadimplemento da parte ré, arrendatária.

2. Este Tribunal Superior possui entendimento no sentido de que, o inadimplemento das parcelas nos contratos de arrendamento residencial, nos termos do art. 9º da lei n.º 10.188/01, autoriza o agente financeiro a ingressar com ação de reintegração de posse. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pelo agravante são insuficientes para derruir a fundamentação constante do *decisum* ora impugnado, consoante a seguir explicitado.

1. Na hipótese ora em análise, o Tribunal de origem, sopesando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu pelo preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 9ª da Lei n. 10.188/01, configurando-se o esbulho possessório, pois a arrendatária está inadimplente em relação às taxas de arrendamento, bem como de condomínio.

É o que se extrai dos excertos do aresto impugnado (fls. 180/184, e-STJ):

Argumentou a Ré, em síntese, que a empresa pública federal nunca foi possuidora do imóvel objeto da reintegração e, dessa forma, é parte ilegítima para manejo da demanda, razão pela qual defendeu a necessidade da extinção da contenda.

Não assiste razão à parte demandada.

Ocorre que a CEF age na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial, proprietário do imóvel e, assim, não se pode olvidar que mantém a posse indireta sobre o bem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

No caso, tratando-se de arrendamento residencial enquadrado no Programa de Arrendamento Residencial, a configuração do esbulho possessório decorre de lei.

Assim estabelece a Lei nº 10.188/01:

Art. 9º Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, 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.

Além do esbulho, a lei estabelece o ajuizamento de reintegração de posse, ou seja, trata-se da via adequada em virtude de expressa previsão legal.

Ainda, ao contrário do que sustenta a demandada, a CEF teve posse direta sobre o bem. A arrendatária adquire a posse através do contrato, mas antes disso a posse direta é da CEF.

Assim, antes do arrendamento, não havia desdobramento da posse, de modo que era exercida exclusivamente pela empresa pública federal.

(...)

Os autos dão conta de que a parte autora firmou com a ré contrato de arrendamento residencial com opção de compra em 03 de maio de 2006, tendo por objeto imóvel adquirido com recursos do PAR - Programa de Arrendamento Residencial.

De acordo com o demonstrativo juntado pela CEF, o demandado está inadimplente em relação às taxas de arrendamento desde 03/09/2012, bem como de condomínio desde 10/06/2012 (evento 1-CALC8).

A CEF sustenta o direito à reintegração em face da configuração do esbulho decorrente do inadimplemento.

(...)

O contrato objeto da ação é regulado pela Lei nº 10.188, de 12/02/2001. Para a hipótese de inadimplemento do arrendatário, assim regulou a norma em comento:

Art. 9º - Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, 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.

Assim, a retomada do imóvel arrendado não demanda o atendimento de todas as formalidades previstas no Decreto-lei nº 70/66, no que se refere aos avisos de cobrança e notificação pessoal do devedor para purgar a mora.

Aqui, basta que a arrendadora notifique o arrendatário acerca da inadimplência e do prazo para purgação da dívida, o que foi observado pela Ré (NOT7 - evento 1). Fato incontroverso, inclusive, uma vez que não contestado pela ré em sua defesa.

Nesse passo, considerando que a CEF é a legítima proprietária do imóvel e, uma vez findo o prazo concedido para a purgação da mora, fica caracterizado o esbulho possessório e autorizado o ajuizamento da ação de reintegração de posse.

Ademais, no momento em que o arrendatário quebra o liame entre o elemento físico e o elemento jurídico da posse, fora dos casos previstos em lei, como na hipótese, de inadimplência, fica autorizado o proprietário a utilizar-se da proteção possessória prevista no art. 926 do CPC,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

buscando a reintegração de sua posse.

Nessa senda, a CEF efetuou aviso de cobrança informando acerca das prestações em atraso e do prazo para regularização.

Não efetuado o pagamento ou devolvido o imóvel no prazo da notificação, fica caracterizado o esbulho possessório, eis que a parte ré não mais possuía justo título e sua posse não mais se configurava justa nem de boa-fé, nos termos ajustados.

Por conseguinte, tenho que a Caixa Econômica Federal, arrendadora do PAR - Programa de Arrendamento Residencial, tem direito ao manejo de ação de reintegração de posse contra a parte arrendatária para a preservação do status quo de imóvel de propriedade do aludido Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, ainda quando a posse direta do bem esteja deferida ao arrendatário.

Conforme asseverado no *decisum* impugnado, esta Corte firmou compreensão no sentido de que o inadimplemento das parcelas nos contratos de arrendamento residencial autoriza o agente financeiro a ingressar com ação de reintegração de posse.

Sobre o tema:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE.

1. É cabível a ação de reintegração de posse proposta pela instituição financeira em face de inadimplemento contratual de contrato de arrendamento residencial (Lei n. 10.188/01).

Precedentes.

2. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça intervir em matéria de competência do STF, sob pena de violar a rígida distribuição de competência recursal disposta na Carta Magna.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 723.323/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 25/09/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VINCULADO AO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO DO ARRENDATÁRIO. NOTIFICAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO

(AgRg no REsp 1.311.133/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/9/2014, DJe 25/9/2014).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VINCULADO AO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ARRENDATÁRIO. NOTIFICAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE.

1.- No contrato de arrendamento residencial disciplinado pela Lei 10.188/01, a instituição financeira arrendante poderá, após notificação ou interpelação do arrendatário inadimplente, propor ação de reintegração de posse para reaver o bem, independentemente de posse anterior.

2.- Recurso Especial improvido

(REsp 1.353.892/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 25/6/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). LEI Nº 10.188/2001. ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O inadimplemento de parcelas em contrato de arrendamento residencial previsto na Lei nº 10.188/2001 autoriza a instituição financeira arrendante a ingressar com ação de reintegração de posse.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 465.282/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 12/05/2015)

Nesse mesmo sentido, confira-se as recentes decisões monocráticas dos Excelentíssimos Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Raul Araújo, integrantes da Quarta Turma deste Superior Tribunal: **AREsp 1.066.837/RJ**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, publicação 19/02/2018; **AREsp 899.311/RS**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, publicação 23/08/2017; **AREsp 1.174.512/RJ**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, publicação 02/02/2018; **AREsp 1.173.094/RJ**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, publicação 30/11/2017; **AREsp 1.103.885/RJ**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, publicação 17/08/2017; **REsp 1.163.136/RJ**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, publicação 16/02/2017; **REsp 1.192.046/RJ**, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, publicação 24/09/2015; e **AREsp 469.321/RJ**, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, publicação 02/03/2015.

Portanto, estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada atualmente nesta Corte Superior, o recurso especial não merece ser provido, ante a incidência da Súmula 83/STJ.

Desta forma, não prosperam as alegações constantes do presente agravo, as quais são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0077730-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 890.465 / RS**

Números Origem: 50929313720144047100 RS-50929313720144047100

EM MESA

JULGADO: 10/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA MARIA DA SILVA GASPAR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S) - RS057824B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Programas de Arrendamento Residencial PAR

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA MARIA DA SILVA GASPAR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S) - RS057824B

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.