



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 723.323 - RJ (2015/0133814-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA ANTUNES RODRIGUES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO
RENATO CORTES NETO E OUTRO(S)

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 723.323 - RJ (2015/0133814-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MARIA ANTUNES RODRIGUES**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - DEFENSOR PÚBLICO**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO**
: **RENATO CORTES NETO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por MARIA ANTUNES RODRIGUES contra decisão que não conheceu do agravo ante a incidência da Súmula n. 182/STJ.

Alega a agravante que descabe falar em aplicação da Súmula n. 182/STJ por não ter sido impugnado o fundamento utilizado no juízo de admissibilidade no tocante à não ocorrência de violação do art. 535 do CPC, uma vez que impugnou a aplicação da Súmula n. 7/STJ, que trata de matéria distinta.

Defende, por conta disso, que, apenas com relação à violação do art. 535 do CPC, o agravo não merecia conhecimento, mas, tratando-se de matérias autônomas entre si, cujo seguimento foi negado por fundamentos diversos, não poderia ser aplicada a Súmula n. 182/STJ em relação às duas matérias.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 723.323 - RJ (2015/0133814-3)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

Diferentemente do que afirmado na decisão ora recorrida, verifica-se que o agravo em recurso especial impugnou especificamente a decisão de admissibilidade no tocante à incidência da Súmula n. 7/STJ.

A questão acerca da violação do art. 535 do CPC, apreciada na decisão de admissibilidade e não impugnada nas razões do agravo em recurso especial, não deve ser analisada por força da preclusão consumativa e da coisa julgada, mas não interfere no conhecimento do agravo em relação às demais matérias.

Assim, reconsidero a decisão agravada.

Trata-se de agravo interposto por MARIA ANTUNES RODRIGUES contra decisão que inadmitiu recurso especial pelas razões seguintes:

a) não ocorrência de violação do art. 535 do CPC; e

b) incidência da Súmula n. 7/STJ.

Alega a agravante, em síntese, que o recurso especial atendeu aos requisitos de admissibilidade, razão pela qual requer o seu processamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Como dito, a questão não impugnada no agravo em recurso especial (não ocorrência de violação do art. 535 do CPC) não pode ser analisada por força da preclusão consumativa e da coisa julgada.

O recurso especial foi interposto contra acórdão assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI N. 10.188/2001. INADIMPLENTO. ESBULHO POSSESSÓRIO PRESUMIDO. DECISÃO MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO IMPROVIDO.

1. Persistem imaculados e impassíveis os argumentos nos quais o entendimento foi firmado, subsistindo em si as mesmas razões expedidas na decisão agravada.

2. No contrato de arrendamento residencial, uma vez observada a inadimplência do arrendatário, além da inoccorrência de desocupação do imóvel, no prazo de 15 dias após o recebimento da notificação, a posse, que era justa e de boa-fé, sofre uma transmutação de seu caráter, configurando autêntico esbulho possessório, viabilizando a propositura de ação de reintegração de posse.

3. Inexiste a alegada inconstitucionalidade do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído pela Medida Provisória n.º 1.823/99 e edições posteriores, convertida na Lei n.º 10.188/2001, porquanto instituído exatamente com o intuito de permitir acesso da população de baixa renda à moradia, de forma a efetivar os princípios constitucionais relativos à posse e propriedade, sem, contudo, descuidar da necessária observância das cláusulas contratuais e do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, de forma a permitir a continuidade do próprio programa.

4. Agravo Interno improvido" (e-STJ, fl. 355).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Aduz a parte recorrente violação de dispositivos legais (arts. 267, VI, 920, 926 e 927 do CPC; 1.210, § 2º, 1.211 e 1.219 do CC; 2º, 3º e 51, X, da Lei n. 8.078/90; e 6º, 9º e 10 da Lei n. 10.188/2001) quanto às seguintes questões: a) carência de ação por ausência de comprovação do esbulho e por ilegitimidade da CEF; e b) função social da posse e inconstitucionalidade da presunção do esbulho.

Passo, pois, à análise das questões impugnadas nas razões do agravo.

I - Carência de ação - ilegitimidade da CEF (posse indireta)

Acerca da controvérsia, o TRF da 2ª Região adotou estes fundamentos:

"Inicialmente, cumpre observar que improcede a alegação de que a Apelada nunca teria tido a posse direta do imóvel, tendo em vista que o contrato de arrendamento residencial com opção de compra ao final, é particularizado pelas características comuns aos contrato de locação e de compra e venda, tratando-se de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

situação de posse desdobrada, retendo a arrendadora, na condição de proprietária, a posse indireta do bem e transferindo a posse direta ao arrendatário, eventual adquirente ao final do prazo previsto no contrato.

Assim, estando claro o inadimplemento e tendo sido cumprida a exigência de notificação da arrendatária, que não efetuou o pagamento das parcelas reclamadas, é justa a reintegração deferida pela sentença, que merece ser mantida.

Sobre a questão do contrato de arrendamento residencial, com opção de compra, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a Apelante, estabelece o art. 9º da Lei nº 10.188/01 que, '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.' [...]

Portanto, uma vez observada a inadimplência da arrendatária, comprovada pela Apelada nos documentos juntados às fls. 114/115 e 229/234, a posse, que era justa e de boa-fé, sofreu transmutação de seu caráter, configurando autêntico esbulho possessório, sendo certo que também não há nos autos algum motivo superveniente, juridicamente relevante, que pudesse justificar o descumprimento das obrigações pactuadas."

A recorrente, por sua vez, sustenta que a CEF não comprovou a posse direta do imóvel arrendado e que a decisão baseou-se na premissa da posse indireta (propriedade), o que é incabível na ação de reintegração de posse. Defende, por conta disso, que a posse indireta apenas é oponível contra terceiros, mas nunca contra o possuidor direto.

O acórdão recorrido encontra amparo no entendimento do Superior Tribunal de Justiça de ser cabível o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela instituição financeira, independentemente de ter exercido a posse anterior do imóvel, em face de inadimplemento de parcelas previstas em contrato de arrendamento residencial (Lei n. 10.188/2001). A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"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 n. 465.282/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/5/2015.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CONTRATO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VINCULADO AO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO DO ARRENDATÁRIO. NOTIFICAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no REsp n. 1.311.133/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 25/9/2014.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VINCULADO AO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO DO 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 n. 1.353.892/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 25/6/2014.)

Incide, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

II - Função social da posse e inconstitucionalidade da presunção do esbulho

A parte alega que a presunção de esbulho possessório decorrente de mero inadimplemento, prevista no art. 9º da Lei n. 10.188/2001, viola os arts. 1º, III, 3º, III, 5º, incisos XI, XXIII, XXXV, LIV e §§ 1º e 6º, e 170, *caput* e incisos III e VII, da Constituição Federal.

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigos da constituição, insuscetíveis de exame na estreita via do recurso especial.

III - Conclusão

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0133814-3

**AgRg no
AREsp 723.323 / RJ**

Números Origem: 00008998720044025101 200451010008990 201205456 459961 8998720044025101

EM MESA

JULGADO: 22/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA ANTUNES RODRIGUES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : RENATO CORTES NETO E OUTRO(S)
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARIA ANTUNES RODRIGUES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : RENATO CORTES NETO E OUTRO(S)
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.