



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2098405 - RJ (2022/0091183-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANGELA TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175
INTERES. : FATIMA VANESSA PEREIRA DA SILVA SANTOS

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). LEI Nº 10.188/2001. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, nem sequer de modo implícito, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

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. Precedentes.

3. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2098405 - RJ (2022/0091183-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANGELA TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : PEDRO PEREIRA DA SILVA
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES
BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
INTERES. : FATIMA VANESSA PEREIRA DA SILVA SANTOS

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). LEI Nº 10.188/2001. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, nem sequer de modo implícito, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

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. Precedentes.

3. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ANGELA TEIXEIRA DA SILVA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO assim ementado:

"AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI Nº 10.188/2001. ESBULHO POSSESSÓRIO. TAXAS DE ARRENDAMENTO E COTAS CONDOMINIAIS.

Em contrato de arrendamento residencial, uma vez configurado o inadimplemento e enviada a notificação ao arrendatário, ou atual ocupante, sem que tenha sido regularizada a situação, resta caracterizado o esbulho e é cabível a reintegração de posse (art. 9º da Lei n.º 10.188/2001). Eventuais dificuldades financeiras não autorizam a permanência gratuita no imóvel. O programa de arrendamento residencial honra sua função social quando é cumprido. O inadimplemento, quando permite que o interessado resida gratuitamente por anos e anos (no caso, desde 2003), prejudica fortemente o sistema e seus destinatários e isto é disfunção danosa ao direito à moradia. Correta a sentença que acolheu o pedido de reintegração de posse. Apelação desprovida" (e-STJ fl. 386).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 394-402), interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, a parte recorrente defende, em síntese, a

"(...) não configuração do esbulho possessório do art. 9º da Lei nº 10.188/2001, na medida em que a manutenção da parte ré na posse do imóvel com a regularização de sua situação melhor atenderia a função social do contrato (art. 421 do CC/2002 e art. 1º da Lei nº 10.188/2001), qual seja, assegurar o direito de moradia à população de mais baixa renda, dentro da razoabilidade e a dignidade humana (arts. 8º do CPC/2015, 2º da Lei nº 9.784/1999 e 4º, parágrafo único, da Lei nº 10.188/2001), afastando-se, ainda, a possibilidade de revisão da quebra da base objetiva do contrato aaa(art. 6º, inciso V, da Lei nº 8.078/1990), em que pese o reconhecimento da aplicabilidade do CDC às instituições financeiras (arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990)" (e-STJ fls. 398-399).

A contraminuta foi apresentada às e-STJ fls. 413-421.

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fl. 430), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No tocante ao conteúdo normativo dos arts. 4º, parágrafo único, da Lei nº 10.188/2001, 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990, 8º do CPC e 2º da Lei nº 9.784/1999, verifica-se que a matéria neles versada não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, nem sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada."*

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. FUNDO 157. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INTERESSE PROCESSUAL. ENTENDIMENTO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. 3. PRESCRIÇÃO DECENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se reconhece a violação do art. 1.022 do CPC quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

2. Ao entender pela configuração do interesse de agir da autora, a Corte local adotou de forma adequada a jurisprudência do STJ, segundo a qual o titular da conta-corrente tem interesse processual para ajuizar ação de prestação de contas, independentemente de prévio pedido administrativo. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. Inexistente o prequestionamento, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional. Incidência da Súmula nº 282 do STF.

4. Mesmo as matérias de ordem pública precisam estar prequestionadas para que possam ser objeto de análise por esta Corte Superior.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.728.927/RO, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJe de 12/12/2024)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA ORIGEM. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. OFENSA AO ART. 285 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 282/STF). DEVEDOR SOLIDÁRIO. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE PAGAMENTO FEITO INDIVIDUALMENTE. PAGAMENTO PARCIAL DA DÍVIDA. RESSARCIMENTO INDEVIDO (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do STF.

2. 'Em regra, nos termos do artigo 283 do Código Civil, o devedor que satisfaz a dívida comum por inteiro tem o direito de exigir dos demais codevedores a quota- parte de cada um' (REsp 1.773.041/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/10/2023, DJe de 27/10/2023).

3. No caso, contudo, é incontroverso que o recorrente adimpliu apenas parte da dívida, razão pela qual o art. 283 do Código Civil não pode ser aplicado.

4. Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 2.061.760/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 29/11/2024)

No que diz respeito aos art. 1º e 9º da Lei nº 10.188/2001, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte 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, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VINCULADO AO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLENTO 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 1.353.892/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe de 25/6/2014)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). INADIMPLENTO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DEMAIS TESES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de ser cabível o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela instituição financeira quando houver o inadimplemento de parcelas previstas em contrato de arrendamento residencial, nos termos da Lei n. 10.188/2001.

2. A Corte regional, além de não ter mencionado os dispositivos supostamente violados, não se manifestou sobre as demais teses, suscitadas apenas em embargos de declaração.

3. Nesse contexto, não tendo havido pronunciamento do Tribunal de origem sobre os pontos suscitados, tem-se que o prequestionamento, requisito viabilizador do recurso especial, não foi preenchido, o que impede o conhecimento da matéria por esta Corte Superior, nos termos do Enunciado n. 211/STJ.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1.025.321/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 20/4/2018)

"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, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 12/5/2015)

"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, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 22/9/2015, DJe de 25/9/2015)

No mesmo sentido: AREsp nº 1.099.105, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 8/2/2019 e AREsp nº 1.385.687, Ministro Marco Buzzi, DJe de 5/12/2018.

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Quanto ao mais (art. 6º do Código de Defesa do Consumidor), a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível em âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 1% (um por cento) sobre a mesma base fixada na origem, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.098.405 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0091183-0

Número de Origem:

01464934920154025101 1464934920154025101 201551011464939

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANGELA TEIXEIRA DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

INTERES. : FATIMA VANESSA PEREIRA DA SILVA SANTOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de setembro de 2025