

ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

LEI 10.188 DE 12-02-2001

Recurso 08008301020194058303
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Vladimir Souza Carvalho
Julgado em 26/08/2024

Ementa Administrativo e Civil. Apelação. Programa de Arrendamento Residencial [PAR].

RESUMO

CEF obteve reintegração de posse em imóvel do PAR após abandono e inadimplemento contratual dos ocupantes. Tribunal manteve sentença por reconhecer posse indireta da CEF como proprietária fiduciária e caracterizar esbulho possessório, rejeitando alegações de inadequação da via processual e exercício regular de posse pelos apelantes.

EMENTA

Ementa

Administrativo e Civil. Apelação. Programa de Arrendamento Residencial [PAR]. Lei nº 10.188/2001. Cabimento do interdito proibitório. Caixa Econômica Federal [CEF] é proprietária do imóvel dado em garantia. Posse indireta do bem. Abandono do imóvel. Rescisão contratual. Esbulho possessório. Ocorrência. Reintegração de posse. Possibilidade. Sentença mantida. Apelação desprovida.

1. Apelação interposta pelos particulares em face de sentença que julgou procedente o pedido da Caixa Econômica Federal [CEF] para a reintegração de posse em imóvel vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial [PAR] e localizado no Residencial Poço da Cruz, no município de Serra Talhada [Pernambuco] irregularmente ocupados pelos réus, ora apelantes. Ademais, antecipou os efeitos da tutela para determinar, no prazo de 30 (trinta) dias e sob pena de desocupação forçada, o despejo do imóvel por parte dos réus. Condenou, ainda, os demandados em honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, suspensa a exigibilidade da verba em razão da gratuidade da justiça deferida.
2. A parte apelante alega, em síntese: a) a inadequação da via eleita, tendo em vista que a ação possessória não se confunde com ação de cobrança ou com demais pretensões que a apelada tiver para com os recorrentes. No caso dos autos, os requisitos do interdito proibitório não foram preenchidos nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil; b) a inépcia da inicial, ante a não comprovação de posse e da turbação; c) no mérito, o exercício regular de posse sobre o imóvel.
3. Na decisão de id. 4050000.26622766, restou deferido o pedido de efeito suspensivo à apelação, em razão da decisão do Supremo Tribunal Federal [STF], na ADPF n.º 838/DF, que determinou a suspensão das ordens de desocupação de moradias de pessoas vulneráveis enquanto perdurasse o estado de calamidade decretado pelo Poder Legislativo federal por conta da pandemia da COVID-19.
4. Na origem, trata-se de ação de interdito proibitório proposta pela CEF, visando à reintegração de posse em imóvel vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial [PAR] e localizado no Residencial Poço da Cruz, no município de Serra Talhada [Pernambuco] irregularmente ocupados pelos réus, ora apelantes.
5. Decorre dos autos que a CEF firmou com os réus, ora apelantes, contrato de compra e venda de imóvel,

com pacto acessório de alienação fiduciária, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que, por sua vez, restou descumprido por parte dos apelantes, havendo ameaça à sua posse sobre o referido imóvel.

6. Nesse sentido, o imóvel em discussão foi oferecido pelos apelantes como garantia fiduciária em operação de empréstimo bancário, conforme se observa do contrato sob id. 4058303.11945041, o que comprova a posse indireta da CEF no momento da propositura da ação em decorrência de sua condição de proprietária do bem. Assim, cabível o instrumento processual apresentado pela empresa pública autora.

7. Sendo assim, a posse indireta da CEF em relação ao imóvel objeto destes autos decorre de sua condição de proprietária do bem, tendo realizado operação de alienação fiduciária à parte apelante com a condição de que, em caso de inadimplemento quanto às obrigações contratuais assumidas, o contrato poderia ser rescindido de pleno direito, com prévia notificação dos ocupantes para devolução do imóvel, sob pena de caracterização do esbulho.

8. O contrato firmado pelas partes possui uma série de regras especiais diretamente relacionadas com o fomento ao acesso à moradia por famílias de baixa renda, razão pela qual trata-se de um contrato com forte regulamentação legal, na forma da Lei n. 10.188/2001.

9. Cumpre salientar que o contrato traz uma série de obrigações ao comprador, sob pena de vencimento antecipado da avença (cláusula 15 - id. 4058303.16556761). Dentre elas, podem-se mencionar a ocupação imediata do imóvel, a destinação do imóvel alienado que não para a residência do beneficiário e de sua família e a vedação da transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes desse contrato, sem autorização da CEF.

10. Como bem fundamentou o magistrado de primeiro grau, ao promover um contrato de financiamento de moradia (id. 4058303.16556761) no qual, do total do valor do imóvel - de R\$ 46.015,27 -, a parte beneficiária recebe um desconto de R\$ 36.812,21, além da subvenção de R\$ 3.055,40, restando-lhe o pagamento de R\$ 6.147,66 em parcelas líquidas de R\$ 51,23, é evidente que o Poder Público pretende tutelar a beneficiária de forma especial, a partir de um conjunto de características aptas a lhe qualificar como de baixa renda, na forma da legislação.

11. Os documentos acostados junto à exordial indicam que não havia ninguém no imóvel (id. 4058303.11945041), o que restou corroborado pelas certidões dos oficiais de justiça do juízo (id. 4058303.11945041), que demonstraram a dificuldade de se encontrar qualquer morador no local, havendo até mesmo citação por hora certa.

12. Posteriormente, sobreveio notícia de que o imóvel era ocupado pela filha dos contratantes, a Sra. Jéssica Sabrina, incluída no polo passivo. De mais a mais, o próprio teor da contestação manejada pelos réus indica que a parte requerida reconhece que o imóvel foi cedido à Sra. Jéssica Sabrina, pessoa estranha ao contrato firmado com a CEF. O que, por si só já autorizaria o vencimento antecipado da dívida com a consequente rescisão contratual.

13. Se não bastasse a previsão contratual, cabe ressaltar que o art. 8, da Lei n. 10.188/2001, apenas permite a cessão do imóvel a terceiro após 24 (vinte e quatro) meses após a quitação do contrato, exatamente como forma de evitar que o imóvel seja simples instrumento de especulação imobiliária.

14. Em ato contínuo, o art. 9º da Lei n. 10.188/2001, tratando do Programa de Arrendamento Residencial

(PAR), determinou que o abandono do imóvel financiado no âmbito do PAR configura o esbulho possessório, podendo a CEF propor competente ação possessória. O mencionado programa possui a finalidade social de fortalecer o direito à habitação para as pessoas de baixa renda, cuja aquisição do bem se dá para fins puramente de moradia própria, o que não se verifica no presente caso. Precedente desta Corte: 0803502-27.2019.4.05.8000 Apelação Cível, des. Gustavo de Paiva Gadelha (convocado) - 3ª Turma - Data de Assinatura: 29 de janeiro de 2020).

15. De mais a mais, garantir a posse do recorrente no bem desvirtuaria o programa ao ferir a isonomia que deve haver em todo processo seletivo, pois, prestigiaria um terceiro, adquirente do imóvel por meios irregulares, em detrimento dos demais interessados que respeitaram as normas estabelecidas e que realmente precisam dos benefícios concedidos pelo programa.

16. Apelação desprovida. Majoração dos honorários advocatícios fixados em primeiro grau em 10% (dez por cento), a teor do § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil, observando-se a suspensão da exigibilidade em face da gratuidade judiciária deferida.

\afcrc