



**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5013771-64.2017.4.04.7000/PR**

**RELATOR:** DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

**APELANTE:** ELIZANGELA DE SOUZA PEREIRA (RÉU)

**ADVOGADO:** GILBERTO CORREA DA SILVA JUNIOR

**ADVOGADO:** MARCELO REINALDO BUYAR DA SILVA

**APELADO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (AUTOR)

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação de Rescisão Contratual, Cobrança e Reintegração de posse proposta pela Caixa Econômica Federal em face de Elizangela de Souza Pereira e Cristiane Daniel Gonçalves Martins, em virtude da rescisão administrativa do contrato diante da cessão da posse do bem a terceiro estranho ao contrato de arrendamento residencial.

Sentenciando, o juízo *a quo*  **julgou procedente** o pedido. Condenou as rés ao pagamento dos honorários de advogado os quais fixou em R\$ 500,00 (quinhentos reais) com base no valor atribuído à causa.

Inconformada, **a corré Elizangela de Souza Pereira interpôs apelação**, requerendo a rejeição do pedido formulado na ação, sob o fundamento de que adquiriu o imóvel de boa fé, não incidindo por sua parte qualquer ato de esbulho possessório, uma vez que em nenhum momento a senhora Cristiane Daniel Gonçalves informou que o imóvel não poderia ser adquirido por se tratar de contrato de Arrendamento com a CEF. Alega, ainda, que precisa deste imóvel, por questão de dignidade humana e de auxílio para seus filhos, respeitando o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana consagrado em nossa Constituição.

Contra-arrazoado o recurso, subiram os autos ao Tribunal.

**É o relatório.**

**VOTO**

**ADMISSIBILIDADE RECURSAL**

Recebo a apelação interposta, por se tratar de recurso adequado e tempestivo, restando preenchidos os seus pressupostos formais.

### **MÉRITO**

O juiz da causa proferiu a sentença nos seguintes termos:

"(...)

#### **Direito da autora à reintegração na posse:**

*Através da Lei nº 10.188/01 foi criado o Plano de Arrendamento Residencial e instituído o arrendamento residencial com opção de compra. Tal programa tem o evidente intuito de permitir a pessoas de baixa renda a aquisição da casa própria. Para tanto, os arrendatários comprometem-se a pagar ao arrendador taxa mensal durante certo prazo, ao final do qual poderão optar pela compra do imóvel ou pela prorrogação do contrato original.*

*Disso se deduz que, ao contrário do que ocorre com contratos de financiamento habitacional (compra e venda viabilizada através da pactuação de mútuo feneratício com instituições financeiras), no âmbito do PAR, a propriedade dos imóveis não é transferida para os arrendatários. Além disso, as taxas mensais de arrendamento geralmente não são elevadas. No caso presente, por exemplo, a taxa inicial foi fixada em R\$ 237,67 (ev1, contr3, cláusula sétima).*

*Consoante bem se sabe, a lista de espera para se celebrar contrato no âmbito do PAR é enorme, de modo que o inadimplemento de determinada avença apresenta reflexos sobre todos aqueles que anseiam pela obtenção da contratação em referência.*

*Por tudo isso é que a lei impôs um rito expedito para a retomada do imóvel em caso de inadimplemento dos arrendatários, o que requer destes uma responsabilidade maior em relação à preservação de seus próprios interesses.*

*Reputo que o escopo visado pelo PAR é viabilizar a implementação do direito à moradia. Prestações nos patamares exigidos a título de taxa de arrendamento não são encontradas em nenhum outro programa de fomento habitacional, do que se extrai que o PAR permite a aquisição de moradia digna por pessoas que muito provavelmente não a conseguiriam por outras vias.*

*A ágil retomada do imóvel em caso de descumprimento contratual constitui-se em ferramenta hábil a obstar o prolongamento de situações de inadimplemento, que impedem que candidatos determinados a efetivamente honrar as obrigações por si assumidas realizem o sonho da casa própria.*

*Não vislumbro qualquer inconstitucionalidade no tocante à medida acima descrita, não havendo violação à função social da propriedade, bem como ao direito à moradia.*

*Conforme mencionado acima, o contrato firmado entre as partes, ainda que de caráter essencialmente social, é de natureza onerosa, comprometendo-se o arrendatário ao pagamento das taxas mensais, além de outros encargos propter rem. O descumprimento dessas obrigações autoriza a retomada do imóvel, o qual será disponibilizado para outra família igualmente cadastrada no programa, atendendo-se, assim, à função social da propriedade.*

*De outra banda, não se pode confundir o direito constitucional à moradia com o direito à moradia gratuita. Em função de sua bilateralidade, o contrato de arrendamento habitacional, como deveras analisado, prevê direitos e obrigações recíprocos para cada uma das partes.*

*Não constato, igualmente, qualquer violação ao Código de Defesa do Consumidor, não reconhecendo como abusiva a cláusula que autoriza a rescisão contratual, e conseqüente retomada do imóvel, em caso de inadimplência do devedor, desde que oportunizada previamente a regularização da dívida.*

*No caso em comento, a ação foi distribuída em 30/03/2017, alegando a CEF, na inicial, que a rescisão contratual foi motivada tanto pela cessão da posse do bem a terceiros com a colocação do imóvel a venda, bem como pela inadimplência às taxas de arrendamento desde julho de 2016 e das taxas de arrendamento desde setembro de 2016.*

*Na contestação, a ré Elizangela de Souza Pereira alega que jamais deixou de adimplir com suas obrigações contratuais (pagamentos das taxas de condomínio e parcelas de arrendamento) e que, ao contrário, foi impedida pela Requerente que busca avançar no patrimônio legítimo da segunda Ré. Entretanto, por todo o anteriormente exposto, sua ocupação no imóvel é irregular, e as taxas de condomínio e arrendamento devem ser pagas pela parte que firmou contrato com a CEF, no caso, a requerida Cristiane Daniel Goncalves Martins.*

*A alegação, da Sra. Elizangela de Souza Pereira, de que o imóvel foi comprado de boa fé não retira da CEF o direito de reaver o imóvel, mas dá à Sra. Elizangela direito de regresso contra quem lhe vendeu o imóvel irregularmente.*

*(...)"*

*Em que pesem as alegações da apelante, resta mantida a sentença por seus próprios fundamentos.*

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado pela Lei nº 10.188/2001, e tem por finalidade o arrendamento com opção de compra de bens imóveis residenciais, visando ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda.

A prova dos autos demonstra que a arrendatária incorreu no descumprimento dessa obrigação legal e contratual, dando motivo à rescisão do contrato.

Registre-se que o juízo da instância inicial está próximo das partes, podendo analisar diretamente as provas insertas nos autos, tendo de forma motivada concluído pela procedência do pedido da CEF, porque devidamente evidenciado que a ré Cristiane Daniel Gonçalves Martins deu causa à rescisão contratual tanto pela cessão da posse do bem a terceiros com a colocação do imóvel a venda, bem como pela inadimplência às taxas de arrendamento desde julho de 2016 e das taxas de arrendamento desde setembro de 2016.

A cláusula décima nona (Evento 1, CONTR3) estipula que é causa de rescisão do contrato a transferência ou cessão de direitos decorrentes deste contrato.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

*ADMINISTRATIVO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. PAR. REINTEGRATÓRIA. ABANDONO. PRECEDENTES. O inadimplemento dos encargos contratuais pelo arrendatário caracteriza, após a interpelação prévia do devedor e cumpridos os prazos legais, esbulho possessório, autorizando a reintegração de posse ao arrendador, conforme art. 9º da Lei n.º 10.188/01 e cláusulas contratuais. **Uma vez comprovado o descumprimento contratual por desvio de finalidade (abandono do imóvel) rescindido de pleno direito está o contrato de alienação, o que enseja a rescisão contratual e conseqüente reintegração do imóvel em favor da CEF. É razoável a concessão de prazo de 60 dias para a desocupação e busca de uma nova moradia. Precedentes. (TRF4, AC 5019612-12.2014.4.04.7205, QUARTA TURMA, Relatora VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, juntado aos autos em 01/02/2019)***

*ADMINISTRATIVO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- PAR. IMÓVEL OBJETO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. CESSÃO DE DIREITOS. ESBULHO POSSESSÓRIO. 1. Considerando que a CEF é a legítima proprietária do imóvel, uma vez caracterizado o esbulho possessório, estará autorizado a reintegração de posse, como decorrência lógica das normas legais e contratuais que regem o Programa de Arrendamento Residencial - PAR. 2. 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, 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 3. A mera transferência dos imóveis arrendados a beneficiários do Programa de Arrendamento Residencial - PAR a terceiros que não passaram pelo crivo de admissão ao programa importa na rescisão do contrato cedido. (TRF4, AC 5010255-70.2016.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 29/11/2018)*

Também é causa de rescisão de contrato de arrendamento residencial no caso de "destinação dada ao bem que não seja a moradia do arrendatário e de seus familiares"

Por fim, a simples menção de violação do direito fundamental à moradia, e da função social da propriedade, bem como o princípio da dignidade da pessoa humana, sem adequado fundamento fático ou jurídico, não afasta a necessidade de cumprimento dos deveres e direitos insculpidos no contrato e na Lei nº 10.188/2001.

**Portanto, não merece provimento o recurso quanto ao ponto.**

**Concluindo o tópico, resta confirmada a sentença no ponto.**

### **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

O atual CPC inovou de forma significativa com relação aos honorários advocatícios, buscando valorizar a atuação profissional dos advogados, especialmente pela caracterização como verba de natureza alimentar (§ 14, art. 85, CPC) e do caráter remuneratório aos profissionais da advocacia.

Cabe ainda destacar que o atual diploma processual estabeleceu critérios objetivos para fixar a verba honorária que buscam valorizar a advocacia, evitando o arbitramento de honorários em percentual ou valor aviltante que, ao final, poderia acarretar verdadeiro desrespeito à profissão. Ao mesmo tempo, objetiva desestimular os recursos protelatórios pela incidência de majoração da verba em cada instância recursal.

A partir dessas considerações, tenho que os honorários advocatícios devidos foram adequadamente fixados, pois conforme previsto no art. 85 do novo CPC.

De qualquer maneira, levando em conta o não provimento do recurso, associado ao trabalho adicional realizado nesta Instância, no sentido de manter a sentença, a verba honorária deve ser majorada em favor do patrono da parte vencedora.

Assim sendo, em atenção ao disposto no art. 85, § 2º c/c § 11, do novo CPC, majoro a verba honorária de R\$ 500,00 para R\$ 600,00 (seiscentos reais) incidentes sobre o valor da causa, mas a

suspendo sua exigibilidade em razão do benefício da gratuidade de justiça que ora concedo.

### **CONCLUSÃO**

A sentença resta mantida integralmente quanto ao mérito.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, voto por **negar provimento à apelação.**

---

Documento eletrônico assinado por **ROGERIO FAVRETO, Desembargador Federal Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40000944447v19** e do código CRC **b1bc0ce4**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): ROGERIO FAVRETO  
Data e Hora: 25/4/2019, às 11:2:41

---

**5013771-64.2017.4.04.7000**

**40000944447.V19**