

Comprador de imóvel locado só pode reaver posse por ação de despejo

16/09/2022

Quem compra um imóvel que se encontra alugado tem direito de denunciar o contrato de locação, mas só pode reaver a posse direta do bem mediante o ajuizamento da ação de despejo, conforme prevê o artigo 5º da Lei 8.245/1991.

Reprodução



Quem compra imóvel com locação vigente pode extinguir contrato, mas com ressalvas
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial para extinguir uma ação de imissão de posse, ajuizada por uma empresa que comprou um imóvel que se encontrava locado pelos proprietários anteriores.

A ação de imissão de posse é usada para aquele que injustamente não pode tomar posse sobre o imóvel que adquiriu. Esse não é o caso dos autos, pois o bem comprado tinha contrato legítimo de aluguel em vigência.

Como a alienação do bem durante a relação locatícia não rompe a locação, esta continua existe e válida. Isso não significa que o comprador esteja de mãos amarradas quanto à posse e usufruto do imóvel. A própria Lei 8.245/1991 traz previsões em seu socorro.

O artigo 8º prevê que o adquirente tem 90 dias para denunciar o contrato (pedir a extinção unilateral), com o prazo igual para a desocupação. Se esse direito não for exercido, presume-se que ele concorda com a continuidade da locação.

Já o artigo 5º da lei expressamente diz que "seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo". Conforme o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator do recurso, admitir o uso da ação de imissão de posse abre risco de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem.

"Logo, o adquirente tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do art. 8º, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5º", concluiu. A votação na 3ª Turma foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.864.878**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-set-16/comprador-imovel-locado-reaver-posse-acao-despejo-2/>