

Ação de despejo é via correta para comprador tomar posse de imóvel

18/09/2022

A 3ª do Superior Tribunal de Justiça definiu que o meio adequado para ter a posse do bem, no caso de aquisição de imóvel locado, é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão na posse.

Reprodução



Ação adequada para novo proprietário tomar posse de imóvel locado é ação de despejo
Reprodução

O entendimento teve origem em ação de imissão na posse ajuizada pela compradora de um imóvel alugado, após denúncia do contrato de locação firmado pelos antigos proprietários, com o objetivo de entrar na posse do bem. A autora alegou que o contrato não estava averbado na matrícula do imóvel e que o locatário não respondeu às tentativas de renovação do aluguel, não pagou as parcelas em atraso nem restituiu o imóvel.

Por seu turno, o locatário apontou a inviabilidade do instrumento processual manejado pela nova proprietária, pois, com base nos **artigos 5º e 8º da Lei 8.245/1991**, a ação adequada seria a de despejo, independentemente do fundamento do término da locação.

Alienação do imóvel

Relator do processo no STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva ressaltou que a alienação do imóvel permite ao comprador a denúncia do contrato de locação (artigo 8º da Lei 8.245/1991), tendo em vista o princípio da relatividade dos efeitos contratuais (as estipulações do contrato só produzem efeitos entre as partes contratantes).

Entretanto, ele observou que o artigo 5º da Lei 8.245/1991 é expresso ao determinar que a exigência da posse por quem adquire imóvel alugado seja feita em ação de despejo, porque a alienação durante a relação locatícia não rompe a locação, que continuará tendo existência e validade.

"O adquirente que assume a posição do antigo proprietário tem o direito de denunciar o contrato, se assim desejar, ou de permanecer inerte e sub-rogar-se nos direitos e deveres do locador, dando continuidade à relação locatícia", afirmou o relator.

Direito de ocupação

Em relação à averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, Cueva ponderou que ela só é necessária nos contratos de locação com cláusula de vigência, para afastar a denúncia pelo novo proprietário antes de vencido o prazo.

"Se não há cláusula de vigência ou não há averbação, o novo adquirente não está obrigado a respeitar o contrato, podendo exercer livremente seu direito potestativo de denunciá-lo, mas, para imitar-se na posse direta do imóvel, deve seguir o rito processual adequado, valendo-se da ação de despejo", disse o ministro.



O magistrado ressaltou que entendimento diverso poderia "malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem", recordando que a mesma posição foi manifestada pelo ministro Antonio Carlos Ferreira no **REsp 1.590.765**, que tratava da mesma controvérsia e do mesmo locatário. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.864.878.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-set-18/acao-despejo-via-correta-comprador-tomar-posse-imovel-2/>