

STJ não admite ação possessória para retomada de imóvel alugado

O instrumento processual adequado para que o proprietário retome a posse direta de imóvel alugado é a ação de despejo, nos termos do **artigo 5º da Lei 8.245/1991 (Lei de Locação)**, não servindo para esse objetivo o ajuizamento de ação possessória.

Yanalya



STJ reformou acórdão do TJ-SP sobre ação possessória contra herdeiros de imóvel
Yanalya

Esse entendimento foi reafirmado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), segundo o qual a ação possessória seria cabível para que os possuidores indiretos — no caso, os herdeiros do proprietário falecido — reivindicassem a retomada do imóvel locado.

De acordo com os autos, após a morte de seu pai, um dos herdeiros avisou à locatária que não tinha mais interesse no aluguel, e solicitou a desocupação. Entretanto, a locatária se recusou a sair do imóvel, alegando que o teria comprado do proprietário anterior.

Ao confirmar a sentença que determinou a reintegração de posse, o TJ-SP considerou que, tendo sido demonstrada a relação locatícia no imóvel transmitido aos herdeiros no momento da morte do pai (princípio da *saisine*), estava comprovada a posse indireta do autor da ação sobre o imóvel.

Apesar de considerar que, no caso, o procedimento adequado seria o da ação de despejo, o TJ-SP seguiu o princípio *mihi factum, dabo tibi ius* ("dá-me os fatos que lhe darei o direito"), concluindo que o juiz de primeiro grau agiu corretamente ao analisar o pedido de reintegração de posse.

Ações têm naturezas distintas

Relator do recurso da locatária no STJ, o ministro Antonio Carlos Ferreira comentou que o **Código de Processo Civil, em seu artigo 554**, prevê a fungibilidade (ou seja, a possibilidade de se aceitar um meio processual juridicamente inadequado) para os diferentes tipos de ação possessória: a reintegração de posse (no caso de esbulho), a manutenção de posse (na hipótese de turbação) e o interdito proibitório (em razão de ameaça à posse).

Por outro lado, observou, a ação de despejo prevê uma relação locatícia subjacente, da qual derivam os direitos e os deveres do locador e do locatário — sendo possível comprovar, a partir dessa relação, uma situação de posse indevida.

"Embora o pedido da reintegração de posse e da ação de despejo seja a posse legítima do bem imóvel, trata-se de pretensões judiciais com natureza e fundamento jurídico distintos, pois, enquanto a primeira baseia-se na situação fática possessória da coisa, a segunda se fundamenta em prévia relação contratual locatícia, regida por norma especial, o que, conseqüentemente, impossibilita sua fungibilidade", completou.

Lei de locação

No caso analisado, segundo o relator, o término do contrato de locação ocorreu em razão da necessidade de retomada do imóvel para moradia, contexto em que a Lei 8.245/1991 prevê procedimentos específicos para a desocupação, bem como sanções — até criminais — se o proprietário não utilizar o bem com a finalidade alegada.



"Ao se permitir o ajuizamento de ação possessória em substituição da ação de despejo, nega-se vigência ao conjunto de regras especiais da Lei de Locação, tais como prazos, penalidades e garantias processuais", concluiu o ministro ao dar provimento ao recurso especial e julgar improcedente a ação de reintegração de posse. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mai-09/stj-nao-admite-acao-possessoria-retomada-imovel-alugado/>