



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1812987 - RJ (2019/0130487-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : MARIA ISABEL SANTOS DE MELO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL ALUGADO. DESCABIMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. RECURSO PROVIDO.

1. A via processual adequada para a retomada, pelo proprietário, da posse direta de imóvel locado é a ação de despejo, na forma do art. 5º da Lei n. 8.245/1991, não servindo para esse propósito o ajuizamento de ação possessória.
2. Recurso especial provido para julgar extinta ação de reintegração de posse.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial para julgar extinta ação de reintegração de posse, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Raul Araújo (Presidente), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de abril de 2023.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1812987 - RJ (2019/0130487-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : MARIA ISABEL SANTOS DE MELO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL ALUGADO. DESCABIMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. RECURSO PROVIDO.

1. A via processual adequada para a retomada, pelo proprietário, da posse direta de imóvel locado é a ação de despejo, na forma do art. 5º da Lei n. 8.245/1991, não servindo para esse propósito o ajuizamento de ação possessória.
2. Recurso especial provido para julgar extinta ação de reintegração de posse.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fls. 431/432):

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSE ANTERIOR. CARACTERIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA SAISINE, QUE DETERMINA O MOMENTO DA TRANSMISSÃO DA HERANÇA AOS HERDEIROS. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS INDISPENSÁVEIS, PREVISTOS NO ART. 561 DO NCPD – ART. 927 DO CPC/73, PARA AMPARAR A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA, POR MEIO DA PRESENTE AÇÃO.

- 1- Preliminar de inépcia da inicial diante da ausência dos requisitos do art. 927 do Código de Processo Civil/73 e, ainda, cerceamento de defesa que não se configuram.
- 2- É certo que constitui garantia constitucional, nos moldes do art. 5º, inciso LV, da CRFB, a observância da ampla defesa e do contraditório, com os meios e recursos a ela inerentes. Contudo, a nomeação de defensor dativo em virtude de greve da defensoria pública não enseja a nulidade do processo.
- 3- Em verdade, o que geraria a nulidade do feito seria a ausência de defesa técnica, o que não se confunde com a deficiência do trabalho desempenhado

pelo patrono nomeado.

4- A proteção possessória independe da apresentação de título e decorre da situação fática existente, podendo dela recorrer todos os possuidores diretos ou indiretos, de modo que comprovada a relação locatícia entre o autor e os primitivos locatários, demonstrada está a posse indireta do Autor sobre o imóvel.

5- Incidência do princípio da *Saisine*. Onde considera-se aberta a sucessão e transmitido, desde logo, a posse e a propriedade de todos os bens do de cujus para os seus herdeiros, tão logo ocorra o evento morte, mesmo que esses herdeiros ainda não saibam dela.

6- Esbulho na posse indireta dos autores, demonstrado, já que após ser notificada a ré permaneceu no imóvel não obstante a rescisão do contrato de locação (fls. 00006).

7- Já a perda da posse, restou caracterizada pela impossibilidade de os Autores exercerem os poderes inerentes à posse sobre o bem esbulhado, dentre eles, a continuidade da locação.

8- Logo, comprovados os requisitos indispensáveis, previstos no art. 927 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 561 do NCPC), para amparar a proteção possessória, por meio da Ação de Reintegração de Posse.

9- No mais, não restou demonstrado nos autos a alegada compra do imóvel assim como sustentado pela ré em sua as razões, tampouco há prova documental nesse sentido o que afasta a sua pretensão de permanecer no bem.

10- DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 478/489).

Em suas razões (e-STJ fls. 503/508), a parte recorrente aponta violação dos arts. 5º da Lei n. 8.245/1991 e 485, VI, do CPC/2015, "considerando que, não obstante o reconhecimento da existência da relação locatícia que impunha a propositura de ação de despejo e não a ação de reintegração de posse, deixou de considerar a inadequação da via eleita" (e-STJ fl. 506).

Aduz que "a parte autora ajuizou ação de reintegração de posse com a finalidade de extinguir a relação locatícia existente entre a parte ré e o pai do autor. Na hipótese, a via eleita se apresenta, desde o início, como absolutamente inadequada para a solução da controvérsia, de modo que a fundamentação do acórdão ao invocar o direito de *saisine* não se justifica, uma vez que ninguém pode transferir aquilo que não detém. Logo, o autor adquiriu a posse indireta do bem, posto que a posse direta estava com a ré, por força da locação" (e-STJ fl. 507). Aponta ausência de interesse processual, "uma vez que a via eleita se demonstrou inadequada" (e-STJ fl. 507).

Conclui que, "constatada a existência de vínculo locatício, torna-se descabida a utilização de demanda possessória para retomada do bem, uma vez que o art. 5º da Lei de Locações (8.245/91) é expresso ao asseverar que a única ação cabível para reaver o imóvel locado é a ação de despejo" (e-STJ fl. 508).

Contrarrazões apresentadas às fls. 514/520 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Na origem, CARLOS EDUARDO DA SILVA propôs ação de reintegração de posse contra MARIA ISABEL SANTOS E MELLO, pelos seguintes fatos descritos na petição inicial (e-STJ fl. 4 - grifei):

O autor, é co-proprietário do imóvel objeto da presente, na qualidade de herdeiro dos bens deixados por seu falecido pai, WALFRIDO VASCONCELLOS DA SILVA, conforme comprovam as cópias do processo de inventário em anexo.

A posse do referido imóvel pertencia ao Sr. Walfrido há mais de 20 anos, tendo este, inclusive, cedido uma parte do imóvel a Jurema Mendes Melo, em 17/10/2000, conforme comprova o instrumento particular em anexo.

Pouco antes de seu falecimento, o Sr. Walfrido, por ter constituído nova família, deixou de morar no imóvel em tela, **cedendo, mediante locação, o uso do mesmo á ora ré.**

Após o falecimento de Sr. Walfrido, o requerente e outros irmãos informaram a ré que não tinham mais interesse na locação, solicitando a desocupação do imóvel, para que nele viesse a morar o requerente e seu irmão Fernando Amorim da Silva, que em razão de três cirurgias para retirada de tumor cerebral, necessita de cuidados especiais.

Entretanto, os mesmos foram surpreendidos pela ré que, não obstante a inexistência de qualquer título, passou a se intitular dono do terreno, pelo qual afirma, levianamente, ter pago o preço de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), exigindo esta mesma quantia para desocupar o bem.

Sendo os herdeiros a título universal os sucessores na posse do Sr. Walfrido e incorporando esta imediatamente ao patrimônio daqueles (artigos e do Código Civil de 2002), é o requerente parte legítima e interessada para propor a presente, a qual se adequa perfeitamente á satisfação da pretensão deduzida.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido para determinar a "reintegração do Autor na posse do imóvel descrito na petição inicial na parte ocupada injustamente pela Ré, resguardando o direito de posse do herdeiro Fernando Amorim da Silva" (e-STJ fl. 366), após reconhecimento da relação locatícia, *in verbis* (e-STJ fls. 365/366 - grifei):

Através dos depoimentos do Sr. Luiz Carlos da Silva (pessoa que prestou serviços ao Sr. Walfrido), da Sr.^a Ivanete dos Santos (vizinha do imóvel litigioso e irmã da Sr.^a Irany Ferreira da Silva Araújo) e da Sr.^a Irany Ferreira da Silva Araújo, compradora de um dos imóveis do condomínio de três casas constituído pelo falecido Sr. Walfrido), colhidos sem contradita, sob o crivo do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, restou comprovado que o falecido **Sr. Walfrido alugou o imóvel em tela à Ré**, não tendo havido qualquer promessa de compra e venda e que o Sr. Walfrido nunca teve a intenção de vendê-lo para deixar de herança a seus filhos, sendo um doente.

[...]

Ressalta-se que a prova colhida em Juízo aquilata a **relação locatícia** entre a Ré o falecido Sr. Waldrido.

O contrato de locação comprova a posse anterior do Sr. Walfrido, a qual foi transmitida ao Autor e ao seu irmão Fernando Amorim da Silva através do princípio da *saísine*.

Não se deve deslembrar que o compossuidor possui legitimidade para, sozinho, defender a comosse, desde que seja resguardado o direito dos demais compossuidores.

A incontroversa **notificação da Ré (fls. 06), informando o desinteresse na continuidade da locação e solicitando a desocupação comprova o esbulho.**

O Tribunal de origem, apesar de afirmar que a ação correta seria a de despejo, manteve a sentença por entender ser dever do magistrado apreciar o pedido do autor, em razão da princípio *da mihi factum, dabo tibi ius* (dá-me os fatos que lhe darei o direito) (e-STJ fls. 438/440 - grifei):

A hipótese cuida de ação de reintegração de posse diante da resistência da ré, ora apelante, em deixar o **bem que lhe era locado** pelo pai dos ora apelados, falecido.

[...]

Em que pese a **ação correta seja ou talvez possa ser ação de despejo, aplicar-se ao caso o princípio da *mihi factum, dabo tibi ius* (me dá os fatos, e eu te darei o direito) visando a concretização da ampla tutela jurisdicional e o dever do juiz de apreciar todas as questões do processo.**

[...]

São requisitos da ação de reintegração de posse: a posse do bem, a sua perda e o esbulho praticado pelo réu (art. 561 do NCPC - art. 927, CPC/73).

A posse anterior, ao contrário do alegado pelo Apelante, restou demonstrada.

Isto porque, a proteção da posse, concedida pelo ordenamento jurídico, independe da apresentação de qualquer título e decorre da simples situação fática existente, permitindo a todos os possuidores, diretos ou indiretos, dela recorrer.

[...]

Assim, **comprovada a relação locatícia** entre o falecido pai dos autores e a locatária, demonstrado está a posse indireta sobre o bem locado.

Nos embargos de declaração, a Corte de origem esclareceu que "não se desconhece nos autos a relação locatícia anterior havida entre a parte ré, ora embargante, e o pai da parte autora. Contudo, nada impede ao julgador dar aos fatos o enquadramento jurídico que entender pertinente, sem que isso configure julgamento *extra e ultra petita*" (e-STJ fl. 486).

Portanto, a controvérsia cinge-se à possibilidade de conhecimento de ação possessória de reintegração de posse ajuizada para reaver o imóvel alugado, ao invés da ação de despejo, que, por força de expressa disposição na Lei n. 8.245/1991, é a

via judicial adequada para a retomada do bem locado:

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Importante ressaltar que a ação possessória tem por objetivo restaurar uma situação de fato antecedente à turbação ou ao esbulho, de forma a afastar a perturbação da posse ou reinvestir o possuidor no controle material do bem, ou ainda evitar a ocorrência dessas lesões.

O art. 554 do CPC/2015 prevê a fungibilidade entre as ações possessórias – reintegração de posse (que decorre de esbulho), manutenção de posse (decorrente de turbação) e interdito proibitório (em razão de ameaça à posse de alguém) –, isso porque todas as três têm como aspecto relevante unicamente a posse, enquanto fato, sem referência a prévio direito obrigacional ou contratual.

Por outro lado, na ação de despejo há uma relação contratual locatícia subjacente, de onde derivam diversos direitos e deveres do locador e do locatário, podendo daí resultar em 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 consequentemente impossibilita sua fungibilidade.

No caso *sub judice*, consta que o término do contrato de locação deveu-se à necessidade de retomar o imóvel para uso próprio (e-STJ fl. 433), decorrendo desse fato várias consequências processuais específicas, previstas na Lei n. 8.245/1991, conforme preleciona João Roberto Parizatto:

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio. Neste caso e face ao parágrafo 1.º do art. 47 em apreço, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada nos seguintes casos: a) se o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente e b) se o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. Nestes casos a prova é do autor da ação, cabendo ao advogado do réu contestar os motivos da retomada, demonstrando que o retomante não necessita do imóvel para seu uso próprio e que no caso de estar sendo retomado para uso de ascendente ou descendente, este não procede, eis que esses residem em imóvel próprio, não necessitando do imóvel retomado para morar.

Neste caso, se o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, deixar de usá-lo para o fim reclamado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano, estará incurso nas sanções do art. 44 da Lei de

Locação, que se refere à caracterização de crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade, cabendo ao réu arguir tal matéria para que o juiz possa determinar a remessa dos autos à autoridade policial ou ao Ministério Público para início da ação penal, tida como de ação pública. Caberá, ainda, ação judicial pelo réu, visando receber multa indenizatória equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel (parágrafo único do art. 44 da Lei de Locação), cabendo ao advogado do réu, propor tal ação contra o retomante do imóvel, através de ação ordinária pelo rito ordinário ou sumário, sendo o caso. (Técnicas das Ações e da Contestação. Editora Parizatto. São Paulo: 2015, p. 952 - grifei).

A *contrário sensu*, 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. Nessa perspectiva, José da Silva Pacheco ensina ser inadequada a via possessória para recuperar bem imóvel locado:

Não é lícito adotar a via possessória para recuperar terras locadas. Se houver locação, a ação de despejo será a própria. Na possessória, porém, não poderá o locador arrimar-se, porque, nesta ação, a recuperação da posse decorre do esbulho, e não da prévia rescisão do contrato de locação. Poderia ser aproveitado o processado? Não o poderia, porque importaria em alteração substancial da demanda, sustentam alguns juristas e julgados. (Tratado das Locações, Ações de Despejo e outras. 11ª edição. Editora Revista dos Tribunais. São Paulo: 2000, p. 95).

A par desses aspectos, a jurisprudência dessa Corte Superior firmou-se no sentido de que, havendo comprovada relação locatícia, a pretensão de retomada do bem imóvel deve ocorrer por rito próprio, pelo ajuizamento da ação de despejo. A propósito:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, I, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. LOCAÇÃO. EXISTÊNCIA. INADIMPLÊNCIA DOS LOCADORES. FATO INCONTROVERSO. AÇÃO DE DESPEJO. CABIMENTO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

[...]

2. "Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo" (art. 5º, *caput*, da Lei 8.245/91).

3. Restando incontroverso que os recorridos encontram-se na posse do imóvel por força de contrato de locação celebrado com o falecido proprietário, sucedido pelo autor na condição de herdeiro, o fato de terem permanecido inadimplentes por período superior a 12 (doze) anos não descaracteriza a relação locatícia.

4. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e restabelecer os efeitos da sentença.

(REsp n. 1.007.373/BA, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 16/4/2009, DJe de 18/5/2009.)

Imissão de posse. Bem adjudicado ocupado por inquilino. Necessidade de ação de despejo.

1. Afirmando o Acórdão recorrido que o bem adjudicado está ocupado por inquilino, o desmancho do contrato de locação dar-se-á por ação de despejo, incabível a imissão de posse.

2. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 265.254/SP, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 30/5/2001, DJ 20/8/2001.)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. BEM IMÓVEL LOCADO. ALIENAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA PELO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. ART. 8º DA LEI Nº 8.245/1991. RETOMADA DO BEM. PRETENSÃO. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. ART. 5º DA LEI Nº 8.245/1991.

[...]

2. Na origem, cuida-se de ação de imissão de posse proposta por adquirente de imóvel alugado, que pretende, após a denúncia do contrato de locação, reaver a posse direta do bem.

3. As questões controvertidas no presente recurso podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) **qual é a via processual adequada para a retomada da posse direta pelo adquirente de imóvel objeto de contrato de locação: ação de imissão de posse ou ação de despejo.**

[...]

5. A alienação do imóvel durante a relação locatícia não rompe a locação, que continuará tendo existência e validade, de modo que 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.

6. O adquirente de imóvel locado tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5º da mesma lei, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem.

7. A ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel locado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.864.878/AM, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/8/2022, DJe de 5/9/2022 - grifei.)

Desse modo, concluo que as instâncias de origem, ao julgarem procedente ação de reintegração de posse de bem imóvel locado, negaram provimento ao disposto no art. 5º, *caput*, da Lei n. 8.245/1991.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para julgar extinta a ação de reintegração de posse, nos termos do art. 485, IV, do CPC/2015.

Inverto o ônus da sucumbência, condenando o autor no pagamento dos honorários advocatícios devidos aos advogados da parte ré-recorrente, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa atualizado, o que faço com

fundamento no art. 20, § 4º, do CPC/1973, à luz do entendimento firmado nos EAREsp n. 1.255.986/PR (rel. Min. Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/3/2019, DJe de 6/5/2019), ficando suspensa a exigibilidade em virtude da gratuidade de justiça.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0130487-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.812.987 / RJ

Números Origem: 0000069-32.2005.8.19.0073 00000693220058190073 693220058190073

PAUTA: 27/04/2023

JULGADO: 27/04/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TAYNAH RODE DA SILVA PETINI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA ISABEL SANTOS DE MELO

RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial para julgar extinta ação de reintegração de posse, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Raul Araújo (Presidente), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.