



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.127.537 - DF (2009/0044303-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : VALDA CARDOZO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JANUNCIO AZEVEDO E OUTRO(S)
RECORRIDO : MÁRCIA FAGUNDES PERES E OUTROS
ADVOGADA : SIMONE CAPPSSA E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. ACÓRDÃO RESCINDENDO PROFERIDO NO CURSO DE AÇÃO DE DESPEJO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DA LITERAL DISPOSIÇÃO DOS ARTS. 5º, XXII, DA CF E 1.228 DO CC. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISCUSSÃO ACERCA DA PROPRIEDADE. DESCABIMENTO NA AÇÃO DE DESPEJO. RELAÇÃO LOCATÍCIA E INADIMPLEMENTO DEVIDAMENTE COMPROVADOS. CARÊNCIA DE AÇÃO NÃO CONFIGURADA. ALEGADA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM PELOS LOCATÁRIOS. NÃO COMPROVAÇÃO. EXTINÇÃO DA AÇÃO DE DESPEJO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. OFENSA À PROIBIÇÃO DO NON LIQUET. IMPRESCINDIBILIDADE DA AÇÃO DE DESPEJO PARA A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E PARA A RETOMADA DO IMÓVEL.

1. Impossibilidade de conhecimento de recurso especial pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal quando não há comprovação do dissídio jurisprudencial mediante demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão apontado como paradigma.

2. Ausência de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

3. Ação rescisória proposta com fundamento no art. 485, V, do CPC, em que se defendeu ter o acórdão rescindendo ofendido a literal disposição dos arts. 5º, XXII, da CF e 1.228 do CC, que tratam do direito de propriedade.

4. Matéria relativa à propriedade que não guarda relação com a ação de despejo, que tem como finalidade a extinção da relação locatícia, com a retomada do imóvel pelo locador.

5. Não configuração da carência de ação, porquanto incontroversos nos autos o contrato de locação e o inadimplemento contratual, sendo que a alegada aquisição do imóvel pelo locatário não ensejaria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessariamente, a priori, a impossibilidade jurídica do pedido.

6. *Ausência de comprovação da alegada aquisição da propriedade do imóvel locado pelos locatários.*

7. *Extinção da ação de despejo sem julgamento de mérito que enseja ofensa à vedação do 'non liquet', considerando a imprescindibilidade da ação de despejo para a extinção da relação locatícia. Inteligência do art. 5º da Lei n. 8.425/91.*

8. **RECURSO ESPECIAL PROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, indeferiu o pedido de adiamento e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Dr(a). GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO, pela parte RECORRENTE:
VALDA CARDOZO DE ALMEIDA

Brasília (DF), 18 de abril de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.127.537 - DF (2009/0044303-0)

RECORRENTE : VALDA CARDOZO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JANUNCIO AZEVEDO E OUTRO(S)
RECORRIDO : MÁRCIA FAGUNDES PERES E OUTROS
ADVOGADA : SIMONE CAPPSSA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por VALDA CARDOZO DE ALMEIDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que julgou procedente a ação rescisória proposta por MÁRCIA FAGUNDES PERES E OUTROS.

O acórdão recorrido foi ementado nos seguintes termos:

RESCISÓRIA. LOCAÇÃO. DESPEJO. PROPRIEDADE. PARTICULARIDADE. DÚVIDAS ACERCA DO REAL TITULAR DO DOMÍNIO: LOCADOR OU LOCATÁRIO.

É admissível o ajuizamento de ação rescisória, com fundamento no artigo 485, inciso V, do CPC - ofensa a literal disposição de lei - , quando se verifica que o acórdão rescindendo coloca em risco a proteção ao direito de propriedade previsto nos arts. 5º, XXII da Constituição Federal, e 1.228 do Código Civil.

Existindo fundadas dúvidas acerca da titularidade do domínio do imóvel locado, se pertencente ao locador ou ao locatário, é de ser rescindido o acórdão que determinou o despejo do locatário, e que o condenou ao pagamento dos alugueres atrasados, devendo ser proferido novo julgamento, nos mesmos termos da original sentença de primeiro grau, que extinguiu a ação de despejo sem apreciação do mérito, uma vez que, somente após a definição de quem seja o real proprietário do imóvel locado - se locador ou locatário -, por meio da via processual adequada, é que será possível aferir quem detém a melhor posse, e, assim, poder-se analisar a questão do despejo.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 307-318 e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

331-341 e-STJ).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos: (a) art. 505 do Código Civil de 1916, afirmando que a proteção possessória não pode ser obstada pela existência de mera dúvida acerca do domínio, sendo necessário, para tanto, o domínio evidente; (b) art. 1.210, § 2º, do Código Civil de 2002, defendendo a absoluta separação entre os juízos possessório e petitório, com a tutela autônoma da posse, mesmo contra o proprietário, nos termos da Súmula 487/STF; (c) art. 5º da Lei 8.245/91 e art. 267, VI, do Código de Processo Civil, asseverando a possibilidade jurídica do pedido, mormente considerando ser a ação de despejo a única cabível; (d) art. 535 do Código de Processo Civil, sustentando a necessidade de anulação do acórdão que julgou os embargos de declaração, caso se entenda não ter havido o devido debate, nas instâncias ordinárias, acerca dos dispositivos legais apontados como violados. Aduz, também, dissídio pretoriano (fls. 345-380 e-STJ).

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 408-415 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.127.537 - DF (2009/0044303-0)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, merece acolhida a irresignação recursal.

O recurso especial não pode ser conhecido quanto à interposição pela alínea *c* do permissivo constitucional, pois o dissídio jurisprudencial não foi comprovado conforme estabelecido nos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, parágrafos 1º e 2º, do RISTJ.

O acórdão recorrido foi proferido no curso de ação rescisória de julgado prolatado em ação de despejo em que os locatários defendem a desnecessidade de pagamento dos alugueres por terem se tornado os proprietários do bem locado.

Os acórdãos apresentados como paradigma, por sua vez, limitaram-se a analisar o descabimento, em ação de despejo, da discussão relativa à propriedade do imóvel pelo locador.

Os julgados apresentados, portanto, não guardam similitude fática com o caso dos autos.

O recurso especial, contudo, merece ser conhecido no que diz respeito à alínea *a* do art. 105, inciso III, da Constituição Federal.

Com efeito, os dispositivos legais apontados como violados encontram-se implicitamente prequestionados, pois a questão central devolvida ao conhecimento desta Corte, relativa à verificação das condições da ação de despejo proposta contra os locatários que supostamente teriam adquirido a propriedade do bem locado, foi devidamente analisada e discutida pelo Tribunal de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não há nulidade por omissão e tampouco negativa de prestação jurisdicional no acórdão, que julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação.

Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.

Permito-me, inicialmente, proceder a um breve histórico dos fatos constantes dos autos.

A ação de despejo ajuizada pela recorrente foi julgada extinta sem apreciação do mérito, com base no art. 267, VI, do CPC.

O Tribunal de origem, ao analisar o recurso de apelação por ela interposto, a ele deu provimento, julgando procedente o pedido veiculado na ação de despejo, decretando a rescisão do contrato de locação e fixando prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel.

Os réus ajuizaram ação rescisória, com fundamento no art. 485, V, do CPC, alegando que o acórdão rescindendo teria ofendido a literal disposição dos arts. 5º, XXII, da Constituição Federal e 1.228 do Código Civil.

Afirmaram que, com o intuito de adquirir o imóvel objeto da locação, diligenciaram junto a cartórios de registro de imóveis, e, descobrindo não ser a locadora a proprietária do bem, negociaram com o titular do domínio a sua aquisição, recusando-se, a partir de então, a pagar o valor devido em razão da locação.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios julgou procedente a ação rescisória, rescindindo o acórdão proferido no julgamento do recurso de apelação e extinguindo a ação de despejo sem julgamento de mérito.

Assiste, porém, razão à recorrente, não havendo fundamento bastante para a rescisão do acórdão proferido na ação de despejo.

O art. 5º, XXII, da Constituição Federal e o art. 1.228 do Código Civil



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tratam especificamente do direito de propriedade, garantindo ao proprietário, além da faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, o direito de reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O acórdão rescindendo, à toda evidência, não ofendeu - e nem poderia ter ofendido - a literal disposição dessas normas.

O feito originário é uma ação de despejo, que não comporta discussão acerca de propriedade.

A controvérsia acerca do domínio do bem não guarda relação com a finalidade última da ação de despejo, que é a extinção da relação locatícia, com a retomada do imóvel pelo locador.

O contrato de locação gera direitos de natureza pessoal, e, portanto, relativos, que dizem respeito às partes constantes da relação obrigacional.

O locador, dessa forma, é aquele que assim figura no contrato de locação, podendo ou não ser o proprietário do bem.

O art. 60 da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), inclusive, prevê de forma expressa as hipóteses em que, excepcionalmente, é exigida a prova da propriedade do imóvel para a propositura da ação de despejo, dentre as quais não se enquadra o caso em tela.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NATUREZA JURÍDICA. DIREITO PESSOAL. AÇÃO DE DESPEJO POR PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL E POR INADIMPLENTO DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. DOUTRINA.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. A Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) especifica as hipóteses nas quais é exigida a prova da propriedade para a propositura da ação de despejo. Nos demais casos, é desnecessária a condição de proprietário para o seu ajuizamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. *Recurso especial conhecido e não provido.*

(REsp 1196824/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 26/02/2013)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. POSTERIOR ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL, POR TERCEIRO. IMISSÃO NA POSSE. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO LOCADOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. *A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento, ainda que implícito, da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem.*

2. *Hipótese em que a Turma Julgadora não emitiu nenhum juízo de valor acerca dos arts. 524 do Código Civil de 1916 e 8º da Lei 8.245/91. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.*

3. *O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, sendo reconhecido, inclusive, como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, IV, do CPC. Por conseguinte, é dispensável, na hipótese dos autos, a prova da propriedade do imóvel locado, sendo suficiente a apresentação do contrato de locação, uma vez que, consoante consignado na sentença, até a data de sua prolação o arrematante ainda não havia sido imitado na posse do imóvel.*

4. *Recurso especial conhecido e improvido.*

(REsp 841.996/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 17/12/2007, DJe 10/03/2008)

No caso em comento, constitui fato incontroverso a existência de contrato de locação firmado em 17/12/2001 entre a recorrente e Luis Miguel Monteiro Gonçalves Costa, companheiro e pai já falecido dos recorridos, sendo que o acórdão rescindendo consignou a existência de cópias do instrumento contratual nos autos do feito originário.

O inadimplemento das parcelas relativas ao aluguel também não foi objeto de controvérsia entre as partes, tendo os recorridos reconhecido que entenderam como indevido o pagamento de alugueres à locadora desde a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

suposta aquisição do imóvel locado.

Nesse contexto, sendo incontroversos a relação locatícia havida entre as partes e o inadimplemento contratual, não se pode falar em carência da ação de despejo.

A eventual aquisição da propriedade do bem locado pelos locatários não implica a automática impossibilidade de se impor o pagamento de alugueres em contrapartida ao seu uso.

Com efeito, embora a posse configure, em sua essência, a exteriorização de alguma das faculdades da propriedade, fato é que nem sempre a posse representa propriedade, assim como nem sempre a propriedade implica a posse.

O nu-proprietário, por exemplo, que deseje fazer uso do imóvel de sua propriedade deverá pagar aluguel ao usufrutuário.

Não se mostra de todo correta, portanto, a afirmação *a priori*, constante do acórdão recorrido, no sentido de que é "*pedido juridicamente impossível, ajuizar ação de despejo contra quem ostenta ser o proprietário do imóvel*" (fls. 277 e-STJ).

Note-se que, na hipótese dos autos, a aquisição da propriedade - pelos locatários - do imóvel objeto do contrato de locação não ficou nem mesmo comprovada nos autos.

Com efeito, mesmo após a solicitação de informações junto aos cartórios da região, não se pôde concluir, no acórdão recorrido, se o bem adquirido corresponde efetivamente ao imóvel locado.

Se permanece a dúvida acerca de quem é o efetivo proprietário do imóvel locado e acerca da identificação do imóvel adquirido pelos locatários, dúvida não há quanto à existência de contrato de locação firmado entre as partes e quanto à posse da locadora sobre o imóvel objeto desse contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ora, não fosse sua posse sobre o bem, os locatários não teriam residido no imóvel durante a vigência do contrato.

A regularidade da ação de despejo, diante desse contexto, não pode ser afastada pela simples alegação - desacompanhada de provas - de que os locatários teriam adquirido a propriedade do imóvel locado.

Cumprе ressaltar que a solução dada à lide pelo acórdão recorrido implica claro descumprimento à vedação de *non liquet* prevista no ordenamento jurídico pátrio.

Com efeito, não pode o juízo deixar de dar solução definitiva ao feito - extinguindo-o por carência de ação - por não haver previsão legal específica para a hipótese dos autos.

O Tribunal de origem, diante da impossibilidade de averiguar se o bem adquirido pelos locatários correspondia ao bem objeto da locação, entendeu que o mais correto seria extinguir a ação de despejo sem julgamento de mérito, determinando que a questão seja decidida previamente em ação petítória.

Ocorre que, caso a locadora não seja efetivamente a proprietária do imóvel locado, mas apenas sua possuidora, não será possível, de sua parte, o ajuizamento de ação petítória.

A propositura do feito petítório apenas seria possível por parte dos locatários, caso quisessem comprovar que o imóvel locado é o mesmo que foi por eles adquirido.

Condicionar a entrega da prestação jurisdicional à propositura de ação pela parte adversa, como se pode concluir, nada mais é do que negar jurisdição.

Ademais, é cediço que, para a extinção do contrato de locação e a retomada do imóvel, a única via adequada é a ação de despejo, nos termos do que dispõe o art. 5º da Lei n. 8.425/91:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel. (Grifou-se)

Assim, em face do inadimplemento dos locatários, com sua expressa negativa de restituir o bem, à locadora não restou alternativa senão propor a ação de despejo.

Neste ponto, cito lição de abalizada doutrina acerca do tema (DOS SANTOS, Gildo. *Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/914*. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 93):

Desse modo, não importa que a locação tenha terminado: a) por findar-se o prazo contratual; b) por distrato; c) por rescisão; d) por resilição unilateral ou denúncia. Em todas essas hipóteses, e em quaisquer outras, a ação para reaver imóvel locado é a de despejo. (...)

Por outro lado, a ação possessória não é meio idôneo para reaver a posse direta do imóvel locado. Terminada a locação, se as chaves não são entregues voluntariamente ao senhorio, num gesto que "simboliza o acordo na extinção da avença, esta perdura, dependendo, para seu desfazimento, de sentença judicial. Assim, não importando o abandono do imóvel pelo locatário, dispõe o locador de ação própria, que é a de despejo" (2º TACivSP - Rel. Boris Kauffmann - RT 631/165).

Por fim, ressalto que a conduta dos locatários mostrou-se contrária à boa-fé objetiva e ao princípio consubstanciado no brocardo latino *nemo potest venire contra factum proprium*.

De fato, após um ano de vigência do contrato de locação, com o pagamento regular dos alugueres estipulados, os recorridos buscaram, à revelia da recorrente, adquirir a propriedade do imóvel locado e lhe enviaram correspondência na qual afirmavam que, por terem adquirido o bem, não mais o restituíam.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não agiram, portanto, com a transparência, com a lealdade e com o respeito à confiança que se espera dos contratantes.

Incidiram, ademais, em comportamento contraditório, uma vez que alegaram, na ação de despejo, não estar comprovada a posse do bem pela locadora, mesmo após terem reconhecido, durante um ano, a vigência do contrato de locação.

Inafastável, nesse contexto, a necessidade de extinção da relação locatícia, o que apenas reforça a possibilidade jurídica do pedido e o interesse de agir da ação de despejo.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, para julgar improcedentes os pedidos veiculados na ação rescisória, mantendo hígido o acórdão rescindendo do Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

Inverto os ônus de sucumbência. Condeno os recorridos ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00, com fundamento no art. 20, § 4º, do CPC, devendo o valor depositado ser revertido em favor da parte recorrente a título de multa, nos termos do art. 494 do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0044303-0

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.127.537 / DF

Número Origem: 20060020147523

PAUTA: 18/04/2013

JULGADO: 18/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VALDA CARDOZO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JANUNCIO AZEVEDO E OUTRO(S)
RECORRIDO : MÁRCIA FAGUNDES PERES E OUTROS
ADVOGADA : SIMONE CAPPSSA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO**, pela parte RECORRENTE: VALDA CARDOZO DE ALMEIDA

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, indeferiu o pedido de adiamento e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.