



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1803777 - PA (2019/0074558-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO BADARO ALMEIDA DE CASTRO - MG080051
JULIANA CARDOSO PARAGUASSU - PA018716
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
ISABEL PEREIRA BISPO - DF067491
VICTOR MEIRELES MORITZEN - DF067412
ANA LUIZA DE OLIVEIRA ANDRADE - DF068790
SOC. de ADV : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO : GRYPs EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE PINHEIRO DIÓGENES - CE013446
CRISTIANE MEIRELES DE OLIVEIRA - CE015511

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR E VIA ELEITA INADEQUADA. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ALUGADO. LEGITIMIDADE PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 5º E 8º DA LEI N. 8.245/1991 e 485, VI, DO CPC. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. Na aquisição do imóvel alugado, não há, de antemão, a ruptura do contrato de locação, que continua válido com a subrogação do comprador nos direitos e deveres do locador originário.

3. Cabe ao adquirente do imóvel alugado, ao assumir a posição do antigo proprietário, decidir se quer denunciar o contrato, consoante dispõe a lei de locações ou dar continuidade à relação locatícia, na posição do antigo locador.

4. Partindo-se da premissa que não há ruptura do contrato de locação com a aquisição do imóvel por terceiro, o novo proprietário poderá reaver a posse direta do bem por meio do ajuizamento da ação de despejo.

5. A ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel alugado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse, nos termos do art. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991.

6. Agravo interno parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de outubro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1803777 - PA (2019/0074558-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO BADARO ALMEIDA DE CASTRO - MG080051
JULIANA CARDOSO PARAGUASSU - PA018716
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
ISABEL PEREIRA BISPO - DF067491
VICTOR MEIRELES MORITZEN - DF067412
ANA LUIZA DE OLIVEIRA ANDRADE - DF068790
SOC. de ADV : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO : GRYPs EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE PINHEIRO DIÓGENES - CE013446
CRISTIANE MEIRELES DE OLIVEIRA - CE015511

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR E VIA ELEITA INADEQUADA. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ALUGADO. LEGITIMIDADE PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 5º E 8º DA LEI N. 8.245/1991 e 485, VI, DO CPC. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. Na aquisição do imóvel alugado, não há, de antemão, a ruptura do contrato de locação, que continua válido com a subrogação do comprador nos direitos e deveres do locador originário.

3. Cabe ao adquirente do imóvel alugado, ao assumir a posição do antigo proprietário, decidir se quer denunciar o contrato, consoante dispõe a lei de locações ou dar continuidade à relação locatícia, na posição do antigo locador.

4. Partindo-se da premissa que não há ruptura do contrato de locação com a aquisição do imóvel por terceiro, o novo proprietário poderá reaver a posse direta do bem por meio do ajuizamento da ação de despejo.

5. A ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel alugado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse, nos termos do art. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991.

6. Agravo interno parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CLARO S.A. contra a decisão de fls. 234-238, que negou provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) ausência de violação do art. 1.022 do CPC; b) ausência de violação dos arts. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991 e consonância do entendimento do Tribunal *a quo* com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões do agravo interno, a recorrente alega violação do art. 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal *a quo* deixou de se pronunciar sobre a cláusula contratual que prevê que o contrato possui prazo determinado e vigência mesmo no caso de alienação do imóvel objeto da locação a terceiro adquirente, conferindo a este a legitimidade para propõe ação de despejo e não de ação de imissão na posse.

Afirma que o acórdão recorrido violou os arts. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991, pois a resolução de todas as questões inerentes ao contrato de locação, inclusive a retomada de posse de imóvel em caso de aquisição de imóvel locado, deve ser manejada por meio do ajuizamento de ação de despejo e não através da

propositura de ação de imissão na posse.

Aponta violação aos art. 485, VI, do CPC, sustentando que a inadequação da via eleita para reaver a posse do imóvel locado prejudica o interesse processual, uma das condições da ação, devendo ser o feito extinto sem resolução do mérito na forma do art. 485, IV, do Código de Processo Civil.

Requer o provimento do agravo interno.

Em contrarrazões, o agravado manifestou-se pelo não conhecimento do agravo interno por se tratar de mera repetição dos argumentos anteriormente apresentados e por violar a dialeticidade recursal. Subsidiariamente, requer seja negado provimento ao agravo interno.

É o relatório.

VOTO

I - Do resumo dos fatos

Trata-se, na origem, de ação ordinária de imissão de posse com pedido de tutela antecipada c/c reparação por perdas e danos, proposta por Gryps Empreendimentos Imobiliários S.A. com o objetivo de ver assegurado suposto direito de posse do imóvel de sua propriedade, o qual se encontra locado à parte ora recorrente (Claro S.A).

Gryps Empreendimentos Imobiliários S.A. alega que adquiriu o referido imóvel de Raimundo Nonato Rodrigues Paixão em dezembro de 2014, sendo que o bem atualmente encontra-se locado para a recorrente (Claro).

Afirma ainda que promoveu a denúncia do contrato de locação e, mesmo assim, a recorrente se recusa a deixar o imóvel, razão pela qual pugna pela imissão na posse da coisa em litígio.

Em audiência de justificação foi proferido sentença sem resolução do mérito, na qual se concluiu pela impossibilidade do pedido, visto a inadequação da via eleita, já que deveria ter ajuizado a respectiva ação de despejo.

Em apelação, o Tribunal de origem concluiu que o caso disposto nos autos se enquadra nos requisitos necessários para a propositura de ação de imissão na posse, e, declarando a nulidade da sentença que extinguiu o processo, determinou o retorno dos autos ao juízo de origem para o prosseguimento do feito.

O recurso especial interposto foi desprovido ao argumento de que a legitimidade para o ajuizamento da ação de despejo é unicamente do locador.

II - Violação do art. 1.022 do CPC

A agravante aponta ofensa ao art. 1.022 do CPC, destacando que, apesar da oposição de embargos de declaração, o Tribunal *a quo* deixou de se pronunciar sobre a cláusula contratual que prevê que o contrato possui prazo determinado e possui vigência mesmo no caso de alienação do imóvel objeto da locação a terceiro adquirente, conferindo a este a legitimidade para propõe ação de despejo e não de ação de imissão na posse.

No entanto, após detida análise dos autos, inclusive das razões do recurso especial, não há como acolher a referida tese recursal.

A despeito das alegações da ora agravante, verifica-se que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Observa-se, na verdade, que, por meio da tese de que ocorrera a violação do art. 1.022 do CPC, a agravante, irresignada com o resultado que lhe foi

desfavorável, pretende obter novo julgamento da matéria, o que é inviável em sede de embargos de declaração.

In casu, o Tribunal *a quo* assim se manifestou sobre os pontos devolvidos pelo recorrente, no recurso especial (fls. 151-152, destaquei):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, mister destacar que em se tratando de recurso interposto na vigência do Código de Processo Civil de 1973, sua análise será pautada nos ditames desta lei.

No caso dos autos observa-se plenamente possível a propositura da ação de imissão de posse para o caso dos autos, de modo que a conclusão do magistrado de Primeiro Grau quanto a falta de interesse processual e via eleita inadequada não merece qualquer guarida. Vejamos:

O interesse superveniente de agir caracteriza-se pela necessidade de se recorrer ao Judiciário para a obtenção do resultado pretendido, independentemente da legitimidade ou legalidade da pretensão. Ocorre que, se no curso da ação deixa de existir o interesse de agir, o autor é carecedor de ação e o processo deve ser extinto, sem resolução do mérito, com fulcro no disposto no art. 267, VI do CPC.

Observa-se nos autos que o bem objeto do litígio foi adquirido pelo apelante, tendo sido impedido de adentrar nele, em decorrência de um contrato de locação que fora firmado entre a parte que realizou a venda do bem ao apelante e terceiros.

Ora, do disposto acima se extrai que não há de falar em falta de interesse de agir no presente caso, tendo em vista que a necessidade da tutela jurisdicional se evidencia justamente no instante em que o apelante tenta adentrar no imóvel o qual adquiriu a propriedade, mas nunca teve a posse do bem, sendo impedido por terceiro que não estabeleceu com ele qualquer relação obrigacional, mas com o antigo proprietário. Neste ponto, a intervenção do Poder Judiciário se mostra necessária.

Com efeito, as ações de imissão de posse, embora tenham um caráter possessório, se revestem de um caráter dominial, onde o desejo do demandante se perfaz na necessidade de obter uma posse que nunca foi sua, consolidando para tanto a propriedade. Observa-se, pois, que a referida propriedade deverá ser comprovada nos autos, de modo a permitir que o titular do domínio possa então tomar posse do bem, quando da existência de demoradores que permanecem nele injustificadamente.

[...]

Deste modo, têm-se que o caso disposto nos autos se enquadra exatamente nos requisitos necessários para propositura da Ação de Imissão de Posse. Além do mais, diferente do que afirma o Magistrado Singular, inexistente qualquer possibilidade de o apelante propor ação de despejo, pois a legitimidade para sua propositura é exclusivamente do locador, o que conforme já explanado, não vem a ser o caso dos autos.

Já no acórdão que não acolheu os embargos de declaração, assim constou (fls. 178-179):

Ora, todos os questionamentos propostos pelas partes foram de maneira ampla e cristalina discutidos e emitidas conclusões, ainda que não se adéque ao entendimento do embargante.

Na verdade, o que se percebe é que o recorrente afirma omissão no julgado,

sob alegação de que esta relatora não observou que autora se valeu de ação petítória (imissão de posse) para desalojar a ré, mesmo existindo procedimento específico (ação de despejo) para tanto. Sustenta, que houve omissão quanto a cláusula estabelecida no contrato de locação, que para tanto possuía prazo determinado e previa casos de alienação a terceiros.

Ora, esta magistrada foi bem clara ao proferir decisão pelo provimento do recurso, em decorrência da impossibilidade de extinção do feito por falta de interesse de agir, pois seu interesse encontra-se ancorado exatamente por ter adquirido o bem, não ter tido a posse dele e estando privado dela, porque foi impedido por locatário que sequer manteve com ele relação obrigacional, mas sim com antigo proprietário. Neste ponto, a intervenção do Poder Judiciário se mostra necessária.

Observou-se ainda, que a propositura de ação de despejo para o presente caso não se mostra adequada, como quis dizer o Juiz Sentenciante e o apelante/embargante, na medida em que só possui a prerrogativa para propor tal ação, o locador.

Nesse sentido, é certo que não houve omissão quanto a manifestação desta magistrada no que diz respeito a inadequação da via eleita, tampouco no que se refere a alegação de que o contrato de locação entabulado possui prazo determinado, com cláusula de previsão de casos de alienação a terceiros; a uma porque independente disso não, não há relação obrigacional entre o adquirente e o locatário, que por sua vez foi notificado para desocupar o imóvel em razão da compra e venda realizada entre embargado e o proprietário do imóvel, este sim legítimo para propor ação de despejo; a duas porque o embargante em momento algum alegou a cláusula agora mencionada, seja no recurso de apelação, seja em qualquer momento processual, o que para tanto demonstra a preclusão do seu direito.

Por fim, esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 123/STJ. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. PREQUESTIONAMENTO DOS ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VULNERADOS NÃO EFETUADO. SÚMULA 211/STJ. AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATORIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É cediço o entendimento desta Corte Superior acerca da possibilidade de incursão no mérito da lide pelo Tribunal local quando necessária à análise dos

pressupostos constitucionais de admissibilidade do recurso especial, nos moldes preconizados na Súmula n. 123/STJ, sem que isso configure usurpação de competência.

2. Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que todas as questões suficientes ao deslinde da controvérsia foram efetivamente analisadas pelo Tribunal de origem, não havendo falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. Precedentes.

4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.121.034/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022.)

Logo, não se verifica a alegada violação do dispositivo de lei arrolado, pelo que a decisão agravada deve ser mantida incólume, neste ponto.

III- Da alegada violação dos arts. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991 e 485,

VI, do CPC

Afirma que o acórdão recorrido violou os arts. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991, pois a resolução de todas as questões inerentes ao contrato de locação, inclusive a retomada de posse de imóvel em caso de aquisição de imóvel locado, deve ser manejada por meio do ajuizamento de ação de despejo e não através da propositura de ação de imissão na posse.

Da detida análise dos autos, verifica-se que merece acolhimento a tese recursal a respeito da alegada violação aos arts. 5º e 8º da Lei n. 8.245/1991, assim como do art. 485, VI, do CPC.

Conforme relatado, a agravada pretende imitir-se na posse de bem por ela adquirido, o qual se encontra na posse direta da agravante em razão de contrato de locação realizado com os antigos proprietários do imóvel alienado.

Valeu-se, portanto, de ação de imissão de posse. A ora agravante, ao

revés, aponta a inadequação a referida ação em caso de relação locatícia, que permanece, ainda que transferida a propriedade do imóvel a terceiro adquirente.

O cerne da controvérsia repousa, portanto, em estabelecer qual é a via processual adequada para o terceiro adquirente do imóvel retomar a posse direta de imóvel objeto de contrato de locação (ação de imissão de posse ou ação de despejo), que nunca teve.

Sobre o tema, a decisão agravada registrou que, no que diz respeito à contrariedade aos arts. 5º e 8º da Lei 8245/1991, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia da jurisprudência da Corte, uma vez que a legitimidade para ajuizar ação de despejo pertence unicamente ao locador. Por conseguinte, afasta a possibilidade de se ajuizar a ação de despejo, pelo novo proprietário, para retomar a posse do imóvel alugado.

Na ocasião, ainda decidiu (fl. 238):

No caso, conforme aludido, a ação de imissão na posse foi ajuizada pelo proprietário, que não ostentava qualquer vínculo obrigacional com o atual posseiro.

Nesse caso, não há cogitar-se em equívoco no ajuizamento, com ressonância na legitimidade ativa para a propositura da ação. Nos termos da jurisprudência pacificada no âmbito desta Corte: "A legitimidade para propositura de ação de despejo pertence, em regra, ao locador do imóvel, nos termos dos arts. 4º, caput, 5º, caput, e parágrafo único, da Lei 8.245/91, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 7º, 9º, IV, 47, II, e 53, II, do referido dispositivo legal, quando é transmitida a quem tiver seu domínio. (EDcl no REsp n. 758.314/RN, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 18/12/2007, DJe de 17/3/2008.)

Com efeito, extrai-se do teor do art. 8º da Lei n. 8.245/1991 que a alienação do imóvel possibilita ao adquirente denunciar o contrato de locação, não sendo exigida, nem sequer que a transferência da propriedade tenha se efetivado, já que se admite a denúncia pelo promissário comprador ou promissário cessionário.

A esse respeito, confira-se:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá

denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Por sua vez, o *caput* do art. 5º da Lei n. 8.245/1991 estabelece que, "seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para rever o imóvel é a de despejo".

Daí se extrai que com a aquisição do imóvel não há, de antemão, a ruptura do contrato de locação, que continua válido com a subrogação do comprador nos direitos e deveres do locador originário. Cabe ao adquirente, ao assumir a posição do antigo proprietário, decidir se quer denunciar o contrato, consoante dispõe a lei de locações ou dar continuidade à relação locatícia, na posição do antigo locador.

Apenas em caso de locação por tempo determinado, cujo contrato contenha cláusula de vigência em caso de alienação e este esteja averbado com a matrícula do imóvel, não há que se falar em denúncia do contrato no prazo de noventa dias.

Assim, partindo-se da premissa de que não há ruptura do contrato de locação, o novo proprietário poderá reaver a posse direta do bem por meio do ajuizamento da ação de despejo.

O Superior Tribunal de Justiça vem decidindo nesse mesmo sentido. A propósito, confira-se:

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.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

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.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

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.)

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 de 20/8/2001, p. 461.)

Assim, merece reparo a conclusão da decisão agravada no sentido de que inexistente vínculo obrigacional com o atual possuidor direto (locatário), já que não a ruptura do vínculo somente ocorre na hipótese de denúncia do contrato de locação, faculdade que a Lei n. 8.245/1991 estabelece ao adquirente.

Não há que se cogitar, portanto, que o julgado utilizado para fundamentar a decisão agravada não tenha aplicação ao caso concreto (EDcl no REsp n. 758.314/RN, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 18/12/2007, DJe de 17/3/2008.) Apenas amparou-se na premissa

equivocada de que o adquirente de imóvel locado não se subroga nos direitos e deveres do locador.

Convém mencionar o respectivo trecho da decisão recorrida (fl. 238):

Nesse caso, não há cogitar-se em equívoco no ajuizamento, com ressonância na legitimidade ativa para a propositura da ação. Nos termos da jurisprudência pacificada no âmbito desta Corte: "A legitimidade para propositura de ação de despejo pertence, em regra, ao locador do imóvel, nos termos dos arts. 4º, caput, 5º, caput, e parágrafo único, da Lei 8.245/91, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 7º, 9º, IV, 47, II, e 53, II, do referido dispositivo legal, quando é transmitida a quem tiver seu domínio. (EDcl no REsp n. 758.314/RN, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 18/12/2007, DJe de 17/3/2008.)

Nesse contexto, deve ser acolhida a pretensão recursal, reconhecendo-se que a ação de despejo é a via processual correta para que o novo adquirente possa retomar a posse direta do imóvel.

IV- Conclusão

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso para reconhecer que o ajuizamento da ação de despejo é via adequada para retomar a posse direta do imóvel, nos termos da sentença de fls. 79-80.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.803.777 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0074558-1

Número de Origem:

00341702320158140061 20160149429918 341702320158140061

Sessão Virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - MG080051
SOC. de ADV. AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS
JULIANA CARDOSO PARAGUASSU - PA018716
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
ISABEL PEREIRA BISPO - DF067491
VICTOR MEIRELES MORITZEN - DF067412
ANA LUIZA DE OLIVEIRA ANDRADE - DF068790
RECORRIDO : GRYPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE PINHEIRO DIÓGENES - CE013446
CRISTIANE MEIRELES DE OLIVEIRA - CE015511
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO BADARO ALMEIDA DE CASTRO - MG080051
AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS
JULIANA CARDOSO PARAGUASSU - PA018716
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
ISABEL PEREIRA BISPO - DF067491
VICTOR MEIRELES MORITZEN - DF067412
ANA LUIZA DE OLIVEIRA ANDRADE - DF068790
AGRAVADO : GRYPS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE PINHEIRO DIÓGENES - CE013446
CRISTIANE MEIRELES DE OLIVEIRA - CE015511

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de outubro de 2024