



Despejo de locatário não exige prova de propriedade pelo locador

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que não é necessária a prova de propriedade do imóvel para o locador propor ação de despejo de locatário inadimplente e autor de infração contratual.

A Turma analisou a questão ao julgar o caso de um locatário que, inconformado com a ação de despejo, recorreu alegando a ilegitimidade do locador para propor a ação, por não ser o proprietário do imóvel. O locador era o possuidor do imóvel, com escritura pública de cessão de posse registrada em cartório.

O locatário invocou o artigo 6º do Código de Processo Civil, segundo o qual “ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei”.

Segundo o relator do processo no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, a pretensão inicial de despejo foi embasada nos incisos II e III do artigo 9º da Lei 8.245/1991 — também chamada Lei do Inquilinato ou Lei de Locações. Os dispositivos tratam da prática de infração legal ou contratual e falta de pagamento de aluguéis, “casos em que a legislação de regência não exige a prova da propriedade do imóvel pelo locador”, destacou Cueva.

Em seu voto, o ministro Cueva explicou que a exigência, por parte do legislador, da condição de proprietário para propor ação de despejo é excepcional. Tanto que, para as demais situações, a condição não é exigida. “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 contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário”, concluiu o ministro.

A Turma manteve o entendimento dos juízos de primeiro e de segundo grau. No julgamento da apelação, o Tribunal de Justiça de Alagoas rejeitou a alegação de ilegitimidade do locador. Reconheceu a desnecessidade de comprovação de propriedade do bem para figurar no polo ativo da demanda.

Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.

REsp 1.196.824

Date Created

05/03/2013