

Victor Abreu: Via processual para tomar posse de imóvel locado

O título deste artigo faz um convite à leitura de uma matéria profusamente difundida, tanto na esfera



Isso porque o prélio entre inquilino e proprietário, no

momento em que o imóvel for comercializado, é mais comum do que se imagina.

Por óbvio, os interesses particulares de ambas as partes são compreensíveis e devem, por conseguinte, serem respeitados na exata ourela legal.

No ponto, vale trazer à colação os ditames da Lei nº 8.245/91 acerca deste assunto.

A quinta seção da norma sobredita versa sobre o famigerado "direito de preferência". Em síntese, tal ordenamento designa que quando for projetada a venda do imóvel, o proprietário deverá, antes de ofertá-lo a terceiros, fazer uma proposta formal ao locatário. Veja-se:

"Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca."

Alusivo ao instituto da refalado, convém sublinhar que, juridicamente, existe a obrigação de conferir a dita "preferência" quando *"um sujeito (o obrigado ou sujeito passivo da relação de preferência), na hipótese de querer celebrar certo negócio (o negócio preferível), tenha a obrigação de o fazer com uma pessoa determinada (o preferente), desde que esta aceite as exatas condições do negócio em causa (tanto por tanto), e isso em detrimento de um terceiro, com o qual aquele negócio fora previamente ajustado"* [\[1\]](#).

A título de curiosidade, o lapso temporal para o inquilino se manifestar sobre a proposta é de 30 dias, à luz do artigo 28 do mesmo *Codex*, *in verbis*:

"Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias."



Porém, caso o locatário não revele o seu desejo na aquisição do imóvel ou recuse a oferta, o proprietário poderá realizar visitas com eventuais clientes, fulcrado no artigo 23, inciso IX, do Diploma em pauta, desde que haja ajuste prévio com o inquilino.

No entanto, quando perfectibilizada a transação imobiliária, ou seja, a venda, em inumeráveis casos ocorrem divergências entre os envolvidos, compreendidos como o locatário, o vendedor (antigo proprietário) e o comprador (atual proprietário).

Ante o cenário conflituoso, uma das consequências mais triviais é a recusa do locatário em desocupar o imóvel para que o novo proprietário tome posse, de maneira plena e efetiva, do bem.

Eis, aqui, a indagação medular deste trabalho: Qual o instrumento judicial cabível para firmar a posse do imóvel em prol do seu novo proprietário?

Atento à pergunta, o Superior Tribunal de Justiça, recentemente, ao apreciar o Recurso Especial nº 1.864.878, decidiu que a ação de despejo é o veículo apropriado para tal pleito. Confira-se, por oportuno, a ementa:

"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.

[...]

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."

Em primeiro lugar, é de bom alvitre enfatizar que *"para que seja exercida a pretensão de retomada do bem locado, não se exige que a efetiva transferência da propriedade já se tenha operado, admitindo-se a denúncia pelo promissário comprador ou promissário cessionário, bastando que o título aquisitivo esteja registrado na matrícula do imóvel"* [2].

Por esta exata agnição, o artigo 8º, § 1º, da Lei n. 8.245/91 assim ordena:



"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."

Outrossim, o entendimento supramencionado, no sentido de que a ação de despejo é o instrumento processual oportuno à espécie da lide, está alicerçado na Carta acima anunciada, mais especificamente no seu artigo 5º. Note-se:

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

No jaez, o ministro Ricardo Villa Bôas, ao externar as suas motivações no feito ora perscrutado, de modo certo, lecionou que *"segundo doutrina abalizada, a alienação do imóvel durante a relação locatícia não rompe a locação, que continuará tendo existência e validade, tanto 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"*.

Comportando a idêntica posição, a doutrinadora Maria Helena Diniz alude que *"a opinião mais acertada é a de que seria o despejo a ação pertinente, que visa a cessação da relação locatícia, visto que alguém possui o imóvel a título de locatário. A posse do inquilino deu-se por um contrato de locação; logo, o despejo seria a ação apropriada para que o adquirente peça a restituição do imóvel. O adquirente do imóvel locado é parte legítima para propor ação de despejo por duplo fundamento, pois tem o direito de denunciar a locação qualquer que seja sua natureza nos termos do art. 8.º, ora comentado, desde que não haja prazo determinado para a duração da locação avençada, nem contrato averbado, que contenha cláusula obrigando o respeito à relação jurídica ex locato"* [3].

De mais a mais, a Corte da Cidadania, em processo similar, despachou na mesma ótica, isto é, existindo o vínculo locatício, a retomada do imóvel seguirá, por regra, o rito da ação de despejo. A saber:

"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" [4].

Trilhando a mesma direção, impende trazer à baila que o presente discernimento jurisprudencial fora, de igual modo, proferido em 2009, nos autos do Recurso Especial nº 1.007.373, de relatoria do ministro Arnaldo Esteves Lima, o qual, por sua vez, assentou que *"seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo"*.



Desta feita, conclui-se que o adquirente tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do artigo 8º, outrora aludido, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do artigo 5º, todos da Lei do Inquilinato.

[1] O Direito de Preferência do Locatário de Imóvel Urbano: Os limites entre o exercício regular e o abuso do direito, p. 12, Autor: Antônio Vignoli Hoagland Soares, 2019.

[2] SOUZA, Sylvio Capanema. op. cit., pág. 272

[3] DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014

[4] REsp 265.254/SP, relator ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ª TURMA, julgado em 30/5/2001, DJ 20/8/2001

Meta Fields