



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1864878 - AM (2020/0054346-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : OI MOVEL S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : WILNA ELIZABETH SANTIAGO CAVALCANTE - AM004339
PABLO HERTZ BRUZZONE LEAL - RJ159485
MARIANA PIMENTEL PERES E OUTRO(S) - RJ178341
Alexandre Miranda Lima - AM000596A
RECORRIDO : GRYP S EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE PINHEIRO DIÓGENES E OUTRO(S) - CE013446
CRISTIANE MEIRELES DE OLIVEIRA - CE015511

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.

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por OI MÓVEL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas.

Noticiam os autos que, em setembro de 2017, GRYP S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. propôs ação de imissão de posse cumulada com pedido de indenização por perdas e danos contra Telemar Norte Leste S.A., afirmando que:

(a) o imóvel a qual a autora pretende se imitar na posse foi objeto de contrato de locação celebrado em 15/2/2000 com apenas uma das antigas proprietárias (Sra. Valceni Benaconth do Nascimento) para abrigar equipamentos de telecomunicações de propriedade da então locatária Telamazon S.A.;

(b) Telamazon-Amazônia Celular foi incorporada pela empresa BRASIL TELECOM S.A., que, posteriormente, foi incorporada pela empresa Telemar Norte Leste S.A.;

(c) o imóvel locado foi adquirido em 10/5/2016 da Sra. Valceni Benaconth do Nascimento e seus filhos, mediante contrato de cessão de promessa de compra e venda;

(d) após a aquisição do imóvel, notificou a locatária, denunciando a locação existente, já que não tinha mais interesse na manutenção do contrato nas bases em que firmado;

(e) a locatária recebeu o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação e restituição do imóvel;

(f) foi conferida oportunidade de renovação do contrato de locação com a nova proprietária, tendo sido feitos vários contatos e tratativas sem que a locatária se posicionasse acerca da aceitação ou não das condições impostas, e

(g) até a data do ajuizamento da presente ação, a locatária nem renovou o contrato, nem pagou os aluguéis em atraso, nem restituiu o imóvel, locupletando-se de forma ilícita.

O juízo de primeiro grau indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo sem resolução do mérito, tendo em vista que, mesmo após despacho conferindo oportunidade de emenda à petição inicial, a parte autora não providenciou a juntada aos autos de documentos essenciais à propositura da ação de imissão de posse, quais sejam o registro imobiliário atualizado para fins de comprovação do domínio do bem e a prova de que a parte ré o possuía injustamente (e-STJ fl. 68).

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 73-86), o qual foi provido em aresto assim ementado:

"Apelação Cível. Ação de imissão de posse. Registro Imobiliário. Desnecessidade. Comprovação do Domínio. Contrato de Cessão Promessa de Compra e Venda. Admissibilidade. Transmissão de posse. Comprovação de

Negócio Jurídico.

1. Configurada a existência de negócio jurídico referente a transmissão da posse, o promissário comprador poderá pleitear, com base no pacto imissivo, o ingresso na posse da coisa prometida.

2. Apelação conhecida e provida" (e-STJ fl. 234).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 374-377).

Em suas razões (e-STJ fls. 239-273), a recorrente OI MÓVEL S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (sucessora por incorporação da TNL PCS S.A. que incorporou a Telamazon - Amazônia Celular) aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015 - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração;

(ii) artigos 320, 330, incisos I e III, e 373, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015 - entendendo necessária a comprovação da transcrição da compra no bem no cartório de registro de imóveis e a posse injusta para o pedido de imissão de posse; e

(iii) artigos 5º e 8º da Lei nº 8.245/1991 e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil de 2015 - defendendo a inviabilidade de utilização da ação de imissão de posse em casos de relação locatícia.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 326-347), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 348-350), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

1. Breve resumo dos fatos

Cuida-se, na origem, 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.

2. Da delimitação da controvérsia recursal

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.

3. Da alegada negativa de prestação jurisdicional

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

4. Da via adequada para o adquirente de imóvel alugado reaver a posse direta do bem

Conforme relatado, pretende a recorrida imitir-se na posse de um bem adquirido por meio do contrato de cessão de promessa de compra e venda, o qual se encontra na posse direta da recorrente em razão de contrato de locação realizado com os antigos proprietários do imóvel alienado.

Para tanto, valeu-se a adquirente de ação de imissão de posse cumulada com indenização por perdas e danos, instruindo a petição inicial com a prova da aquisição do imóvel por meio de instrumento particular de contrato de cessão de promessa de compra e venda e da notificação extrajudicial de denúncia do contrato de locação.

A recorrente, por sua vez, com fulcro nos artigos 5º e 8º da Lei nº 8.245/1991, defende a inviabilidade de utilização da ação de imissão de posse em casos de relação locatícia.

Sustenta que, nos termos da legislação de regência, a ação adequada para reaver o imóvel é a de despejo, seja qual for o fundamento do término da locação.

Assiste razão à recorrente.

É certo que a alienação do imóvel permite ao adquirente denunciar o contrato de locação, tendo em vista a incidência do princípio da relatividade dos efeitos contratuais, um dos princípios fundamentais da teoria geral dos contratos, segundo o qual as estipulações contratuais só produzem efeitos entre as partes contratantes, não atingindo terceiros estranhos ao negócio jurídico, salvo se presente expressa cláusula de vigência devidamente averbada (SOUZA, Sylvio Capanema. Da ação de despejo. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, pág. 269).

Além disso, 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 (SOUZA, Sylvio Capanema. *op. cit.*, pág. 272).

É o que dispõe o artigo 8º, § 1º, da Lei nº 8.245/1991:

"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." (grifou-se)

Ocorre que, também por força de expressa disposição na Lei nº 8.245/1991 (artigo 5º), a ação adequada para retomar a posse do imóvel em casos de aquisição de imóvel locado é a ação de despejo:

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

Isso porque, 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.

Nesse sentido é a lição de Maria Helena Diniz:

"(...)

Já houve julgados que, partindo do pressuposto da inexistência de relação jurídica *ex locato* entre o inquilino do alienante e o novo adquirente, têm admitido que a ação cabível, para reaver o prédio, seria a imissão de posse e não a de despejo (RT, 139:141, 163:767). Todavia, **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* (2.º TACSP, Ap. 161.141, j. 20-9-1983; Ap. 163.753, j. 7-11-1983).**

Será preciso deixar bem claro que, na verdade, **em nosso direito, a alienação não chega a romper a locação, que continuará tendo existência e validade, apesar de ter perdido a eficácia 8, pois, se assim não fosse, como poderia o novo adquirente ter o direito de denunciar, na falta daqueles requisitos impostos por lei?**

A venda não rompe a locação, mas dá ao adquirente o direito de denunciar judicial ou extrajudicialmente o contrato, contanto que o faça logo, dentro do prazo legal, na falta dos requisitos exigidos legalmente. (...)

(...)

Se permanecer inerte, sub-rogar-se nos direitos e deveres do locador, devendo, então, observar o contrato e eventualmente o prazo determinado não vencido (BAASP, 1.671:2, Ap. cf Rev. 254.563, j. 16-3-1989). Por isso, melhor seria dizer que, no nosso direito, a alienação faz com que a relação *ex locato* perca sua eficácia, não mais produzindo efeitos, por ter sido a propriedade do prédio locado transferida a terceiro, que não anuiu no ato negocial locativo. A alienação do prédio locado não acarreta a rescisão automática do contrato locatício, devendo o novo proprietário, se não despejar, dar continuidade à locação, denunciá-la nos termos da lei, através da

notificação (RT, 569: 158)". (DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, págs. 97-98 - grifou-se)

Logo, o adquirente tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do art. 8º, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5º.

Assim, diversamente do entendimento apresentado pela recorrida, a averbação junto à matrícula do imóvel apenas é necessária nos contratos de locação com cláusula de vigência para afastar a denúncia do contrato pelo novo proprietário.

Em outras palavras, se o contrato de locação contém cláusula de vigência e está averbado junto à matrícula do imóvel, o novo adquirente é obrigado a respeitá-lo até o seu termo final. Por outro lado, se não há cláusula de vigência ou não há averbação, o novo adquirente não está obrigado a respeitar o contrato, podendo exercer livremente seu direito potestativo de denunciá-lo, mas, para imitir-se na posse direta do imóvel, deve seguir o rito processual adequado, valendo-se da ação de despejo.

O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou em acaso análogo no mesmo sentido ora preconizado, de modo que, havendo relação locatícia comprovada, a pretensão de retomada do bem deverá seguir o rito próprio, com o ajuizamento de ação de despejo, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem.

Confira-se:

"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 265.254/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/5/2001, DJ 20/8/2001 - grifou-se)

No mesmo rumo, vale citar a decisão monocrática proferida no REsp nº 1.590.765/AM, Rel. Min. Antonio Carlos, julgada em 17/9/2019, envolvendo exatamente a mesma controvérsia jurídica, inclusive com a mesma parte ora recorrida: GRYP S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, voto no sentido de conferir provimento ao recurso especial para julgar extinto o processo sem resolução de mérito.

A autora arcará com o pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios no valor de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa.

É o voto.