



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282880

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2378450-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Santa Isabel, em que é agravante JÉSSICA MARTAS ALMEIDA DO VALE, são agravados AMANDA LIMA MARRACH e LUIS FERNANDO DOMINGOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2378450-10.2024.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Santa Isabel / 1ª Vara**

Processo de origem: **1002804-07.2024.8.26.0543**

Magistrado: **Carlos Eduardo de Moraes Domingos**

Agravante: **Jéssica Marta Almeida do Vale**

Agravados: **Amanda Lima Marrach e Luis Fernando Domingos**

Voto nº 9320

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Imissão na posse – Irresignação contra liminar para desocupação do imóvel – Tese da ocupante no sentido de não ser invasora, mas sim inquilina em locação firmada com o anterior proprietário – Acolhimento – Ingresso da agravante no imóvel que se deu mercê de locação sucedida, o que faz imprópria a ação manejada – Os próprios agravados admitiram em contraminuta que adquiriram o imóvel cientes da locação em curso, de modo que a única ação cabível para a retomada do bem é a de despejo, conforme art. 5º da Lei nº 8.245/91, mesmo com eventual não pagamento de aluguéis ou existência de prévia notificação para desocupação – Imissão na posse que, enquanto ação incabível, não poderia ser palco para a liminar combatida no agravo em exame, justificando sua revogação – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Carlos Eduardo de Moraes Domingos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Santa Isabel que, às p. 45/46 dos autos originários, ação de imissão na posse promovida por **AMANDA LIMA MARRACH e LUIS FERNANDO DOMINGOS** contra **OCUPANTES DESCONHECIDOS**, concedeu a tutela antecipada para imissão dos agravados na posse do imóvel objeto.

Recorre **JÉSSICA MARTA ALMEIDA DO VALE**, aduzindo que é uma das moradoras do local e intimada pelo oficial de justiça para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias. Sustenta desmesurada a ordem por inexistente o perigo de dano que é necessário para a tutela antecipada. Assevera que não era invasora, mas sim moradora a título de aluguel, tendo o senhorio vendido o bem sem prévio aviso. Assim, defende que a liminar deve ser cassada, aguardando-se o regular processamento do feito, razão pela qual pugna pelo provimento do recurso e a agregação de efeito suspensivo (p. 1/7).

Recurso tempestivo, isento de preparo.

Contraminuta às p. 39/43, pelo desprovimento do recurso.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Tira-se o agravo de ação de imissão na posse proposta por Amanda Lima Marrach e Luis Fernando Domingos contra **ocupantes incertos**, sob a tese da aquisição do imóvel e impossibilidade de ingresso na posse ante a existência de invasores no local.

Concedida a liminar de imissão, o oficial de justiça intimou a aqui agravante para desocupação do bem, sobrevindo a insurgência em exame.,

De fato, a agravante demonstra ocupar o imóvel litigado por força do contrato de locação copiado às p. 11/12, firmado com Carmen Maria da Silva, **que é exatamente a vendedora do imóvel aos agravados (vide p. 14 destes autos)**, sendo certo que a outorga da escritura deu-se em 14/11/2023.

O contrato de locação, por seu turno, tinha vigência entre 22/5/2023 e 22/5/2024.

Ou seja, quando os agravados adquiriram o imóvel, ainda havia seis meses de locação adiante.

A propósito, a contraminuta corrobora essa ciência, estando dito à p. 41, primeiro parágrafo, que os agravados "respeitaram o término do prazo de locação então em curso" e "comunicaram a locatária, ora Agravante, que não tinham interesse em manter a relação locatícia pactuada pela outrora proprietária do imóvel".

Trata-se de um evidente erro de premissa, exteriorizando a percepção de que a notificação de desinteresse na continuidade seria o bastante, o que não é verdade. **Se a agravante, notificada, permaneceu no imóvel após expirado o prazo da locação, a ação correta a ser proposta era a de despejo.**

Todo o mais se torna irrelevante frente a este fato.

Dito de outro modo, os agravados parecem crer que, pelo fato de a locação não ter sido com eles firmada, poderiam se valer da ação de imissão, o que é equivocado, dada a aquisição com locação em curso, **que continuou em período no qual eles já eram proprietários.**

A partir disso, imperativa a disciplina do art. 5º, *caput*, da Lei nº 8.245/91, no sentido de que "seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo".

Ainda em relevo para a situação concreta, a Lei de Locações também dispõe a respeito da alienação no curso da locação (o que foi o caso), e estabelece em seu art. 8º, *caput*, que **"se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a**

desocupação, [o texto adiante, sem negrito, sabe-se inaplicável] 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".

No caso dos autos, **os agravados não comprovaram nenhuma notificação**, e, expirado o prazo, presumiu-se prorrogada a avença por prazo indeterminado. Confira-se, também da Lei de Locações:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão

na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Nessa linha, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado, que bem se sintetiza em voto do Eminentíssimo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no REsp 1864878/AM, ao grafar que **"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"** (Terceira Turma, j. 30/08/2022); destacando-se, ainda do mesmo aresto, que "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".

Evidencia-se que as providências incorretas frente a fatos jurídicos relevantes (locação legítima em curso quando da aquisição do imóvel) fazem desaguar no descabimento da ação.

As alegações dos agravados, no sentido do deliberado não pagamento de alugueis desde então, embora possa ter contorno de moral questionável, não tem expressão jurídica para modificar o desfecho – **ao contrário, só corrobora ser necessária a ação de despejo, e não de imissão na posse**.

Sendo assim, se é evidente que a ação de imissão na posse não é adequada para a situação fática em tela, por consequência é inadmissível a eficácia da liminar nela concedida, razão pela qual a revogação é mesmo de rigor.

Observa-se ser conveniente que o juízo *a quo*, de pronto, reexamine a existência do interesse de agir na origem (modalidade adequação).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, e o faço para revogar a liminar concedida para desocupação, vez que inadmissível a ação de imissão na posse para a situação concreta.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR