

A inadmissibilidade de Ação Possessória para retomada de imóvel alugado

Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça¹, reafirmou o seu entendimento de que *a ação possessória não é admitida para a retomada de bem imóvel alugado*.

O principal fundamento para as ações possessórias é a perda da posse direta, seja pela violência, clandestinidade ou precariedade. Essas três formas vis de esbulhar a posse de pessoa que detém a coisa é que justifica o pedido da ação possessória.

Por outro lado, a ação de despejo se alicerça em prévia relação contratual locatícia, regida por norma especial². O proprietário do imóvel cede, temporariamente, a posse do bem ao locatário, guardando consigo, entretanto, a posse indireta, isto é, podendo defender-se contra turbações de terceiros, porém não contra o próprio possuidor direto (locatário).

Pontue-se, outrossim, que o Código de Processo Civil, em seu art. 554, prevê a fungibilidade entre as ações possessórias, isto é, a possibilidade de se aceitar um meio processual juridicamente inadequado para os diferentes tipos, quais sejam, reintegração de posse (no caso de esbulho), a manutenção da posse (na hipótese de turbação) e o interdito proibitório (em razão de ameaça à posse).

Muito embora o pedido da reintegração de posse e da ação de despejo seja a posse legítima do bem imóvel, cuida-se de pretensões judiciais com naturezas e fundamentos jurídicos distintos pois, enquanto a primeira baseia-se na situação fática possessória da coisa, a segunda se fundamenta em relação contratual interpartes, regida por Lei própria e específica aos casos de locação, o que impossibilita sua fungibilidade, uma vez que se trata de erro grosseiro.

Assim, ao se permitir o ajuizamento de ação possessória em substituição da ação de despejo, nega-se a vigência ao harmonioso conjunto de regras especiais da Lei nº 8.245/91, tais como, prazos, penalidades e garantias processuais.

Deste modo, em que pesem os pedidos condicionarem relações diretas com a retomada da posse, não há que se olvidar da forma como essa última foi retirada do seu detentor de direito, sob pena de sequer ser aceita a demanda judicial proposta.

Rodolfo Vitório
ADVOGADO

¹ 1 REsp 1.812.987/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira;

² Lei nº 8.245/91 – Lei de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.