

Guia do Imóvel Ocupado: o que fazer depois de arrematar

Este guia serve a quem já arrematou um imóvel em leilão — judicial ou extrajudicial — e chegou à etapa de tomar posse dele. A estratégia correta depende de um fator decisivo: quem está ocupando o imóvel e sob que título. As duas primeiras seções explicam as vias legais de retomada; as quatro seguintes tratam de cada perfil de ocupante. O uso recomendado é ler os dois blocos iniciais e depois ir direto ao perfil identificado no imóvel arrematado.

As duas vias legais para tomar posse

- No leilão judicial, a carta de arrematação vem acompanhada do mandado de imissão na posse, que autoriza o arrematante a ingressar no imóvel.
- No leilão extrajudicial, por alienação fiduciária, o adquirente obtém reintegração de posse liminar, com prazo de 60 dias para a desocupação do imóvel.
- Nos dois casos, a retomada é um ato processual: depende da via já concedida pelo juízo, com apoio do oficial de justiça — e, quando necessário, de reforço policial — e não de qualquer medida direta do arrematante.

Antes de agir, identifique quem ocupa o imóvel

A mesma carta de arrematação ou a mesma reintegração liminar produzem efeitos muito diferentes dependendo de quem está na posse do bem. A lei e a jurisprudência protegem alguns ocupantes e não protegem outros. Por isso, o primeiro passo — idealmente já antecipado no checklist de due diligence anterior ao lance — é identificar exatamente qual é o perfil de quem ocupa o imóvel:

- O próprio executado ou devedor fiduciante ainda está no imóvel?
- Há um locatário, com contrato registrado na matrícula ou não?
- Há um promissário comprador na posse, com ou sem o compromisso registrado?
- Há um terceiro sem qualquer vínculo contratual ou título?

Locatário com contrato averbado e cláusula de vigência

Se o contrato de locação é por prazo determinado, prevê expressamente sua vigência em caso de alienação do imóvel, e essa cláusula está averbada na matrícula, o locatário não pode ser simplesmente denunciado pelo novo adquirente. Nesse cenário, o contrato de locação deve ser respeitado até o seu termo final, e o arrematante assume a posição de locador até lá — a posse imediata e plena do imóvel, portanto, não se realiza de saída.

Locatário sem cláusula de vigência averbada

Na ausência dessa cláusula averbada na matrícula, aplica-se a regra geral: o adquirente pode denunciar a locação, concedendo ao locatário 90 dias para desocupação, contados da notificação. Este é o cenário mais comum quando a matrícula não registra nenhuma cláusula de vigência — e um dos motivos pelos quais checar a matrícula antes do lance evita surpresas depois dele.

Promissário comprador com posse

Quando quem ocupa o imóvel é um promissário comprador — alguém que celebrou compromisso de compra e venda com o antigo proprietário e está na posse do bem —, a ausência de registro desse compromisso não retira dele toda proteção. A Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça garante que essa posse pode ser defendida por embargos de terceiro, mesmo sem o registro do compromisso. Na prática, isso significa que a retomada pode enfrentar resistência judicial mesmo diante de um ocupante sem título formalmente registrado, e o arrematante deve se preparar para esse cenário antes de presumir que o imóvel será entregue sem disputa.

Ocupante sem título

Quando não há locação, promessa de compra e venda, nem qualquer outro vínculo contratual, a ocupação não conta com as proteções específicas descritas acima. A retomada segue diretamente pela via processual já obtida — o mandado de imissão na posse ou a reintegração liminar —, mas isso não dispensa acompanhamento jurídico da efetivação da medida, inclusive quanto a prazos e à eventual necessidade de reforço policial.

Como ler o resultado

O fator que mais determina o tempo e o custo da retomada não é a via processual escolhida — é o perfil do ocupante. Um imóvel com ocupante sem título, ou com locatário sem cláusula averbada, tende a se resolver dentro dos prazos processuais e dos 90 dias de denúncia da locação. Já um locatário protegido por cláusula de vigência averbada, ou um promissário comprador amparado pela defesa possessória da Súmula 84, podem transformar uma retomada aparentemente simples em disputa judicial de meses. Por isso, identificar o ocupante antes do lance — no checklist de due diligence do escritório — vale tanto quanto identificá-lo depois: muda a expectativa de prazo e o próprio cálculo de quanto vale a pena lançar.

Base legal

- Código de Processo Civil (CPC), art. 901, caput e §1º
- Lei 9.514/1997, art. 30 e parágrafo único
- Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), art. 8º, caput e §§1º e 2º
- Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Aviso legal

BASE LEGAL