IMOBILIÁRIO

LOCAÇÃO É VÁLIDA AINDA QUE O CONTRATO NÃO TENHA SIDO CELEBRADO POR TODOS OS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

23 DE FEVEREIRO DE 2021

AUTORES

LARISSA BARRETO VADNJAL MORAES
ADVOGADA / RIO DE JANEIRO

GUSTAVO EMANUEL CAVALIERE ROSE
ADVOGADO / RIO DE JANEIRO

/

Ao julgar o Recurso Especial 1.861.062/SP, a Terceira Turma do STJ fixou entendimento de que a inexistência do consentimento de todos os coproprietários para dar posse de imóvel a terceiros não gera a nulidade do contrato de locação.

A decisão ressaltou que os vícios que podem levar à nulidade do contrato são aqueles previstos nos artigos 166 e 167 do Código Civil, e que a legislação não obriga a presença de todos os proprietários no instrumento locatício.

No caso concreto, existia um condomínio civil sobre o imóvel objeto da controvérsia formado inicialmente por seis proprietários, cada um coproprietário da fração de 1/6 do imóvel. O autor, um dos coproprietários, alugou o imóvel sem a assinatura dos demais e, posteriormente, ante a inadimplência do locatário, pleiteou a rescisão do contrato de locação, expedição do mandado de despejo e cobrança do valor referente aos aluguéis vencidos e vincendos. De forma inusitada, os recorrentes, por sua vez, embora proprietários de 2/6 do imóvel e também credores do pagamento dos aluguéis, defenderam a nulidade do contrato alegando que não haviam concordado com a locação do imóvel e que o autor não teria demonstrado contar com o consentimento dos demais coproprietários para firmar o contrato em questão.

O relator Villas Bôas Cueva entendeu que não poderia ser acolhida a tese de nulidade, exonerando o locatário de qualquer obrigação, especialmente em virtude do princípio da vedação do enriquecimento sem causa, previsto no artigo 884 do Código Civil, tendo em vista a inadimplência incontroversa nos autos. Além disso, ressalvou que, embora a transferência a terceiros da posse de um imóvel detido em condomínio dependa do consentimento da maioria absoluta dos coproprietários (e não unanimidade), a ausência desse consentimento não enseja a nulidade do contrato nem retira seus efeitos jurídicos.

Especificamente em relação à questão do consentimento da maioria absoluta dos condôminos em contraposição ao consentimento unânime, vale pontuar que, por expressa disposição legal do art. 1.324 do Código Civil, na ausência de oposição dos demais, presume-se que o condômino que administrar o bem é o representante comum e pode formalmente celebrar o contrato de locação em nome dos demais. Também vale destacar que, para figurar como locador de um imóvel, o locador precisa deter sua posse e não, necessariamente, ser seu proprietário.

Ainda sobre a proteção dos direitos do locatário, o art. 169, inciso III, c/c o art. 167, inciso I, nº 3, e inciso II, nº 16, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), deixa claro que, para fins de registro da cláusula de vigência e averbação do direito de preferência do locatário no Ofício de Registro de Imóveis competente, basta a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. Isso corrobora o entendimento de que não é necessário que todos os coproprietários compareçam e assinem o contrato de locação como locadores.

Contudo, é comum cartórios de registro de imóveis formularem exigências solicitando o comparecimento de todos os proprietários no contrato de locação, apesar da previsão legal e jurisprudência sobre o tema. Para evitar questionamentos futuros, o recomendável é, ao celebrar um contrato de locação de um imóvel detido em condomínio civil (copropriedade), exigir ao menos a apresentação de deliberação da maioria absoluta dos condôminos, ainda que nem todos compareçam como partes no contrato de locação.

Ainda assim, caso o registrador se oponha ao registro do contrato de locação celebrado por apenas um dos coproprietários, é possível contestá-lo indicando a previsão de lei expressa e jurisprudência sobre o assunto. Com isso, esse contrato de locação é existente, válido, eficaz entre as partes e passível de registro e averbação na matrícula do imóvel para fins de tutela aos direitos do locatário.