

# STJ reconhece cessão de locação de imóvel ante silêncio de locador

26/06/2018

A cessão de locação de um imóvel pode ocorrer a partir da notificação extrajudicial ao locador, mesmo que não haja manifestação de anuência. Com esse entendimento, os ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça conheceram e deram provimento a um recuso especial, declarando ineficaz um contrato de aluguel.

Nos autos, dois sócios locaram um imóvel para a instalação de um bar em 2002. Em 2005, um dos membros, que tinha colocado seus pais como fiadores no aluguel, deixou a sociedade. O estabelecimento continuou no mesmo endereço até que, em 2008, o locador ajuizou ação de despejo por falta de pagamento contra o ex-sócio.

## Divulgação



A ministra Nancy Andrighi afirmou que o locador teve 30 dias para se posicionar contra a saída do ex-sócio do contrato de locação conforme declarado em notificação extrajudicial.

## Divulgação

A ação foi extinta sem resolução do mérito por causa da purgação da mora efetuada por terceiro. O locatário, então, notificou extrajudicialmente o dono do imóvel sobre seu afastamento da relação locatícia. Sem resposta, ajuizou ação pedindo a declaração de insubsistência da relação e a inexistência das obrigações cobradas.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, porém, manteve a sentença confirmando a relação jurídica por ser o contrato válido e eficaz. De acordo com a decisão na corte estadual, o silêncio dos envolvidos não torna a relação locatícia inexistente, da mesma forma que o pagamento do aluguel por terceiro não implica a formação de novo contrato.

Com um recurso especial no STJ, o ex-sócio pediu o reconhecimento judicial da cessão de locação. Seu pedido foi acatado pela 3ª Turma, que seguiu por unanimidade o relatório da ministra Nancy Andrighi no sentido de dar provimento ao pedido e confirmar o fim do acordo de locação com base nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

“É indiscutível que o contrato foi inicialmente celebrado com o recorrente, pessoa natural, com a finalidade de viabilizar a instalação da pessoa jurídica por ele constituída. De outro lado, é do mesmo modo indiscutível que a literalidade das cláusulas contratuais há muito não corresponde à realidade estabelecida entre os sujeitos do processo”, apontou a ministra.

Para Andrighi, ainda que o contrato exista e seja válido, a partir da notificação extrajudicial que afirmava ao locador a relação do ex-sócio dentro do acordo, ele passa a ser ineficaz em relação ao recorrente, passando a responsabilidade para a pessoa jurídica. A ministra destacou também que o dono do imóvel tinha o prazo de 30 dias para se manifestar sobre a mudança do contrato, mas não o fez.



“A ausência de qualquer oposição à notificação extrajudicial promovida pelo locatário, aliada à permanência da pessoa jurídica no imóvel, inclusive pagando os aluguéis, e à purgação da mora por terceiro estranho ao contrato, tudo isso com o pleno conhecimento do locador, criaram no recorrente a expectativa concreta de ter-se consolidado a cessão da locação em favor daquela, legitimando-se, assim, a situação de fato vigente”, concluiu a relatora. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler a decisão.**  
**REsp 1.443.135**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-jun-26/stj-reconhece-cessao-locacao-imovel-silencio-locador/>