

Ação de despejo não precisa de todos os proprietários no polo ativo

21/02/2020

No caso de ação de despejo após o fim do contrato de locação, não é necessário que todos os proprietários figurem no polo ativo da ação. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

123RF



Ação de despejo foi ajuizada por apenas parte dos proprietários 123RF

O contrato de locação entre os proprietários do imóvel e a empresa foi firmado em 2011 e tinha validade até 2016. Nesse período, um dos proprietários morreu, e seus bens foram repartidos entre quatro herdeiros.

O locador original remanescente e um dos herdeiros ajuizaram ação de despejo contra a empresa após o término do contrato, em março de 2016. Na contestação, a empresa locatária alegou que seria necessário proceder à regularização do polo ativo da ação, para incluir os demais herdeiros do falecido.

A relatora, ministra Nancy Andrichi, explicou que, como previsto no artigo 2º da Lei de Locações, haverá solidariedade entre os múltiplos locadores ou os múltiplos locatários de um imóvel, se o contrato não dispuser em sentido contrário; no entanto, a solidariedade não leva obrigatoriamente à formação de litisconsórcio.

Ela disse que, quando existem diversos locatários para um mesmo imóvel, a jurisprudência do STJ entende que há litisconsórcio passivo necessário, e todos eles devem ser citados na ação de despejo para que possam ser alcançados pelos efeitos da sentença.

Por outro lado — prosseguiu a relatora —, não subsistem os motivos que levam à necessidade de formação de litisconsórcio quando se trata de imóvel com múltiplos locadores, pois, entre outras razões, os proprietários prescindem dessa garantia.

"Acerca do tema do litisconsórcio ativo necessário, este Tribunal Superior já se manifestou no sentido de que sua aceitação deve ocorrer apenas em situações excepcionalíssimas, em razão da potencial ofensa ao direito constitucional de ação e de acesso à Justiça", afirmou a ministra.

Para o caso em discussão, Nancy Andrichi apontou que a solução deve seguir a regra do artigo 1.314 do Código Civil, a qual estabelece que cada coproprietário, entre outras prerrogativas, pode reivindicar a coisa de terceiro e exercer todos os direitos compatíveis com o caráter indivisível do condomínio.

Para a relatora, tal regra permite que qualquer um dos condôminos exerça a prerrogativa de encerrar o contrato de locação.

Outro ponto defendido pela empresa recorrente era a necessidade de notificação prévia da intenção de encerrar o contrato, antes do ajuizamento da ação de despejo.

A ministra refutou essa alegação e considerou que é permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, prescindindo da notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 dias seguintes ao fim do prazo do contrato.



Com informações da assessoria de imprensa do STJ.

REsp 1.737.476

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-fev-21/acao-despejo-nao-todos-proprietarios-polo-ativo/>