



Bem somente pode ser arrendado com anuência de herdeiros

O contrato de arrendamento firmado de forma individual por apenas um dos herdeiros de propriedade rural sem a anuência dos demais herdeiros não é válido se for feito antes da partilha do patrimônio. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. O caso foi levado à corte por um dos herdeiros.

Após a abertura da sucessão, o homem passou a administrar conjuntamente com a irmã e a mãe a Fazenda Régia Esperança, no município de Abelardo Luz (SC). Ele arrendou, por meio de contrato verbal, uma parte do terreno a terceiro. Mais tarde, o negócio foi formalizado.

Depois da posse, o arrendatário contratou um financiamento de R\$ 492.754,99, com o intuito de obter os recursos necessários ao plantio de soja. Solo preparado e insumos aplicados, o marido da herdeira exigiu que o arrendatário se retirasse do local. De acordo com ele, por falta de consenso entre os herdeiros, o contrato não teria validade.

O arrendatário resolveu agir e ajuizou ação de reintegração de posse e indenização pelos danos emergentes e lucros cessantes. Em primeiro grau, não obteve sucesso. A sorte do homem mudou no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que acatou seu pedido.

O Recurso Especial levado ao STJ tentava restabelecer a sentença. A ministra Nancy Andrighi, ao analisar a lide, considerou que, antes da partilha dos bens, os direitos dos coerdeiros referentes à propriedade e posse do imóvel são regidos pelas normas relativas ao condomínio.

“Verifica-se que, embora o artigo 488 do Código Civil de 1916 permita que cada um dos condôminos exerça todos os atos possessórios, como se proprietário único fosse, a transferência da posse sem anuência dos demais condôminos não é permitida, pois implicaria a exclusão dos direitos dos compossuidores”, disse a ministra. Assim, a posse não seria legítima. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

[**REsp 1168834**](#)

Date Created

04/08/2011