



Arnon Velmovitsky: Locador pode responder por descumprimentos de locatário

As relações entre o locatário e o condomínio, especialmente quanto ao descumprimento ao disposto na convenção de condomínio, regulamento interno ou outro diploma legal, merecem o diuturno estudo dos operadores do Direito.

O locatário é possuidor direto do bem dado em locação, em sintonia com o disposto no artigo 1197, do Código Civil Brasileiro, e é obrigado:

I – A servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo como se fosse seu. (artigo 23, II, da Lei 8.245, de 18.10.1991).

II – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador (artigo 23, VI, da Lei 8.245, de 18.10.1991).

III – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamento internos. (artigo 23, X, da Lei 8.245, de 18.10.1991).

Por outro lado, cabe ao locador:

I – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado. (artigo 22, II, da Lei 8.245, de 18.10.1991).

II – Manter, durante a locação a forma e o destino do imóvel. (artigo 22, IV, da Lei 8.245, de 18.10.1991).

Não resta dúvida que o legislador se preocupou com a manutenção e segurança da coisa locada, repartindo essa responsabilidade pelos contratantes — locador e locatário, e atribuindo também ao locatário o dever cumprir as normas estabelecidas pelo condomínio.

O locador mantém a posse indireta do bem e auferir o respectivo benefício econômico — aluguel — como contrapartida pelo uso do imóvel pelo inquilino.

Assim, na condição de proprietário, cabe ao locador zelar pelo uso adequado do seu imóvel, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino.

A matéria foi objeto de apreciação e julgamento pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial número 1.125.153-RJ, tendo como relator o ministro Massauí Uyeda, julgado em 04 de outubro de 2012, no qual restou reconhecida a legitimidade passiva do locador para responder demanda aforada pelo condomínio, em razão do descumprimento pelo locatário da devida higiene e limpeza da unidade locada.

O acórdão reconhece que “ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento da ação de despejo, nos termos da Lei 8.245/91.”



Desta forma, não há como afastar a legitimidade passiva do locador por eventuais danos relativos ao uso da propriedade, em razão da natureza “propter rem ” da obrigação.

O acórdão ainda afirma que o locador possui a posse indireta do bem, entendida como o poder residual concernente a vigilância, a conservação, persistindo tal responsabilidade mesmo depois de transferir a outrem o direito de usar o bem objeto da locação.

Com efeito, o locador tem legitimidade para aforar ação de despejo contra o locatário, por infração contratual e legal, pelo desrespeito da convenção de condomínio, regulamento interno ou outro diploma legal, com fulcro nos artigos 9, II e 47, I, da Lei 8.245/91, desde que possua provas inequívocas aptas a serem deduzidas no curso do processo.

No julgamento do Recurso Especial número 254.520-PR, tendo como relator o ministro Barros Monteiro, julgado em 17 de outubro de 2000, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça concluiu que o titular do domínio é responsável solidário pelo pagamento de multa por infração praticada pelo locatário em ação promovida pelo Condomínio.

Conclui-se, portanto, que é de extrema importância a correta análise da ficha cadastral do locatário, que se candidata a locação de imóvel, através de sindicâncias minuciosas, inclusive em relação ao seu comportamento social, para evitar futuros dissabores.

Date Created

19/03/2014