RECURSO ESPECIAL Nº 1.861.062 - SP (2019/0220952-3)

RELATOR	**: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	: _____ - ESPÓLIO
RECORRENTE	: _____ _____ - INVENTARIANTE
RECORRENTE	: _____ _____
ADVOGADO	: _____ - SP204409
RECORRIDO	: _____ - ESPÓLIO
REPR. POR	: _____ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329 RICARDO BRITO COSTA - SP173508 THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227 NICOLLAS MENCACCI - SP361244
RECORRIDO	: _____
RECORRIDO	: _____
ADVOGADO	: RENATA CRISTINA DOS SANTOS CABEÇAS - SP272362
RECORRIDO	: _____
ADVOGADO	: MARIA JOSÉ RODRIGUES MILANI E OUTRO(S) - SP122597
INTERES.	: _____
ADVOGADO	: ROBSON RIBEIRO DA SILVA - SP137493

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESERÇÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. COPROPRIETÁRIOS. ANUÊNCIA. NULIDADE. INEXISTENCIA. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. VENCIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir **a)** a regularidade do preparo das apelações interpostas pelo autor e pelos assistentes ativos; **b)** se a celebração de contrato de locação por um dos coproprietários do imóvel, sem a autorização de todos os demais coproprietários, enseja a nulidade da avença e **c)** os ônus de sucumbência das assistentes litisconsorciais ativas quando estas optam por defender interesses da parte ré.
3. O art. 1.007 do CPC/2015, apontado como violado, não ampara a tese defendida pelos recorrentes acerca dos efeitos *ex nunc* para o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, não sendo apto, portanto, para modificar as conclusões adotadas pelo Tribunal local. Incidência da Súmula nº 284/STF.
4. A tese referente aos efeitos da concessão dos benefícios da justiça gratuita não foi debatida nas instâncias ordinárias e sequer foi objeto dos

embargos de declaração opostos pelos recorrentes. Aplicação da Súmula nº 282/STF.

5. As instâncias ordinárias não afastaram o dever do autor de recolher os valores devidos a título de custas iniciais e preparo. Desse modo, não há falar em ofensa direta aos arts. 82, § 1º, 290 e 1.007 do Código de Processo Civil de 2015.
6. Na hipótese, a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da excepcionalidade do caso concreto ensejaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, procedimento inviável no âmbito do recurso especial em virtude da Súmula nº 7/STJ.
7. Nos termos do art. 1.314 do Código Civil, admite-se que qualquer um dos condôminos reivindique a coisa de terceiro e defenda a sua posse. No entanto, para que seja alterada a destinação da coisa, ou para dar posse, é necessário o consenso dos condôminos.
8. Contudo, ainda que seja exigível a anuência da maioria absoluta dos coproprietários para dar posse da coisa comum a terceiros, eventual inexistência desse consentimento não enseja a nulidade do contrato de locação, tornando-o incapaz de produzir qualquer efeito jurídico.
9. No caso, não se verifica nenhum dos vícios capazes de ensejar a nulidade do negócio jurídico (arts. 166 e 167 do Código Civil). É incontroverso que o contrato foi celebrado em 15/6/2012, com transmissão da posse ao locatário, o qual, a partir dessa data, passou a ter a posse do imóvel, embora tenha deixado de pagar os aluguéis em setembro daquele ano.
10. Isentar o locatário de qualquer dever com o locador implicaria ofensa ao princípio da vedação do enriquecimento sem causa, consagrado no art. 884 do Código Civil. Precedente.
11. Os recorrentes, embora admitidos na condição de assistentes litisconsorciais ativos, limitaram-se a alegar a nulidade do contrato de locação e a requerer a extinção do feito, assistindo o réu-locatário, e não os demais coproprietários que integraram o polo ativo da ação. Assim, nos termos dos arts. 85, *caput*, e 121 do CPC/2015, não há como afastar a sujeição deles aos mesmo ônus de sucumbência do seu assistido, o locatário-réu.
12. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2020(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.861.062 - SP (2019/0220952-3)

RELATOR	**: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	: _____ - ESPÓLIO
RECORRENTE	: _____ - INVENTARIANTE
RECORRENTE	: _____
ADVOGADO	: _____ _____ - SP204409
RECORRIDO	: _____ - ESPÓLIO
REPR. POR	: _____ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329 RICARDO BRITO COSTA - SP173508 THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227 NICOLLAS MENCACCI - SP361244
RECORRIDO	: _____
RECORRIDO	: _____
ADVOGADO	: RENATA CRISTINA DOS SANTOS CABEÇAS - SP272362
RECORRIDO	: _____
ADVOGADO	: MARIA JOSÉ RODRIGUES MILANI E OUTRO(S) - SP122597
INTERES.	: _____
ADVOGADO	: ROBSON RIBEIRO DA SILVA - SP137493

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por _____, _____ e ESPÓLIO DE _____, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DOS DEMAIS COPROPRIETÁRIOS PARA A LOCAÇÃO FIRMADA SOMENTE PELO AUTOR. NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO VISLUMBRADA. RELAÇÃO COM O LOCATÁRIO QUE RECEBEU A POSSE DO IMÓVEL NÃO AFETADA. QUESTÃO QUE DEVE SER DIRIMIDA ENTRE O AUTOR E OS DEMAIS PROPRIETÁRIOS PELA VIA PRÓPRIA. FATO IMPEDITIVO ALEGADO PELO RÉU. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO INICIAL.*
>
> *Se o autor figurou como locador do imóvel e transmitiu ao locatário-réu a posse direta do bem, infere-se que a contratação é plenamente válida entre eles, tendo o autor legitimidade para ajuizar a ação de despejo por falta de pagamento e para cobrar os alugueis inadimplidos. Eventual irregularidade constatada pela ausência de autorização dos demais coproprietários para que o autor pudesse locar o imóvel deve ser dirimida entre eles pela via apropriada, não ensejando a nulidade da locação, sob pena de enriquecimento ilícito do locatário. Réu que alega acordo com o locador de isenção do pagamento dos*

alugueis em decorrência de benfeitorias realizadas no imóvel. Requerimento de seu próprio depoimento e da esposa como testemunha. Inviabilidade. Sem comprovação do fato impeditivo do direito do autor e incontroversa a inadimplência dos alugueis, de rigor a procedência da pretensão inicial. Recursos do autor e dos assistentes litisconsorciais ativos _____ e _____ providos. Prejudicado o recurso do advogado das outras intervenientes Observação quanto à obrigação do autor de recolher as custas inicias e o preparo recursal, sob pena de inscrição na dívida ativa" (fls. 654/655 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 688/693 e-STJ).

Em suas razões (fls. 695/710 e-STJ), os recorrentes apontam a violação dos arts. 82, § 1º, 121, 290 e 1.007 do Código de Processo Civil de 2015 e 1.314, parágrafo único, do Código Civil.

Sustentam que deve ser considerada deserta a apelação interposta por _____, autor da ação e ora recorrido, em virtude do não recolhimento das custas iniciais do processo e do preparo do recurso.

Defendem que também não deveria ter sido conhecida a apelação interposta pelos assistentes _____ e _____ _____ _____, pois o deferimento dos benefícios da justiça gratuita opera efeitos *ex nunc*, e não *ex tunc*, como determinado pelo Tribunal de origem.

No que tange ao mérito, argumentam que a lei exige o consenso de todos os coproprietários para que seja possível dar posse, uso ou gozo do imóvel a terceiros, sob pena de nulidade do ato, motivo pelo qual é nulo o contrato de locação celebrado sem as suas autorizações.

Por fim, afirmam que não podem ser condenados ao pagamento de honorários em relação ao autor, independentemente da tese jurídica aplicada ao caso, visto que foram admitidos na lide como assistentes litisconsorciais ativas e são coproprietários do imóvel objeto da controvérsia.

As partes recorridas apresentaram contrarrazões (fls. 720/728 e 730/749 e-STJ).

O Tribunal de origem não admitiu o apelo especial (fls. 752/753 e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte com o agravo em recurso especial (fls. 756/766 e-STJ).

Diante da peculiaridade da causa, esta relatoria deu provimento ao agravo (AREsp nº 1.552.895/SP) para determinar a conversão em recurso especial com vistas ao melhor exame da controvérsia (fls. 804/805 e-STJ).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.861.062 - SP (2019/0220952-3)

Às fls. 812/838 (e-STJ), _____ - ESPÓLIO, _____ e _____, ora recorrentes, formularam pedido de concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, o qual foi indeferido por ausência de *periculum in mora* (fls. 845/848 e-STJ).

É o relatório.

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESERÇÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. COPROPRIETÁRIOS. ANUÊNCIA. NULIDADE. INEXISTENCIA. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. VENCIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir **a)** a regularidade do preparo das apelações interpostas pelo autor e pelos assistentes ativos; **b)** se a celebração de contrato de locação por um dos coproprietários do imóvel, sem a autorização de todos os demais coproprietários, enseja a nulidade da avença e **c)** os ônus de sucumbência das assistentes litisconsorciais ativas quando estas optam por defender interesses da parte ré.
3. O art. 1.007 do CPC/2015, apontado como violado, não ampara a tese defendida pelos recorrentes acerca dos efeitos *ex nunc* para o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, não sendo apto, portanto, para modificar as conclusões adotadas pelo Tribunal local. Incidência da Súmula nº 284/STF.
4. A tese referente aos efeitos da concessão dos benefícios da justiça gratuita não foi debatida nas instâncias ordinárias e sequer foi objeto dos embargos de declaração opostos pelos recorrentes. Aplicação da Súmula nº 282/STF.
5. As instâncias ordinárias não afastaram o dever do autor de recolher os valores devidos a título de custas iniciais e preparo. Desse modo, não há falar em ofensa direta aos arts. 82, § 1º, 290 e 1.007 do Código de Processo Civil de 2015.
6. Na hipótese, a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da excepcionalidade do caso concreto ensejaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, procedimento inviável no âmbito do recurso especial em virtude da Súmula nº 7/STJ.
7. Nos termos do art. 1.314 do Código Civil, admite-se que qualquer um dos condôminos reivindique a coisa de terceiro e defenda a sua posse. No entanto, para que seja alterada a destinação da coisa, ou para dar posse, é necessário o consenso dos condôminos.
8. Contudo, ainda que seja exigível a anuência da maioria absoluta dos coproprietários para dar posse da coisa comum a terceiros, eventual

inexistência desse consentimento não enseja a nulidade do contrato de locação, tornando-o incapaz de produzir qualquer efeito jurídico.

9. No caso, não se verifica nenhum dos vícios capazes de ensejar a nulidade do negócio jurídico (arts. 166 e 167 do Código Civil). É incontroverso que o contrato foi celebrado em 15/6/2012, com transmissão da posse ao locatário, o qual, a partir dessa data, passou a ter a posse do imóvel, embora tenha deixado de pagar os aluguéis em setembro daquele ano.
10. Isentar o locatário de qualquer dever com o locador implicaria ofensa ao princípio da vedação do enriquecimento sem causa, consagrado no art. 884 do Código Civil. Precedente.
11. Os recorrentes, embora admitidos na condição de assistentes litisconsorciais ativos, limitaram-se a alegar a nulidade do contrato de locação e a requerer a extinção do feito, assistindo o réu-locatário, e não os demais coproprietários que integraram o polo ativo da ação. Assim, nos termos dos arts. 85, *caput*, e 121 do CPC/2015, não há como afastar a sujeição deles aos mesmo ônus de sucumbência do seu assistido, o locatário-réu.
12. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Não assiste razão aos recorrentes.

Cinge-se a controvérsia a discutir **a)** a regularidade do preparo das apelações interpostas pelo autor e pelos assistentes ativos; **b)** se a celebração de contrato de locação por um dos coproprietários do imóvel, sem a autorização de todos os demais coproprietários, enseja a nulidade da avença e **c)** os ônus de sucumbência das assistentes litisconsorciais ativas quando estas optam por defender interesses da parte ré.

1. Do breve histórico

Na origem, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, na qual _____, em nome próprio e como representante legal dos demais proprietários do imóvel objeto da lide, pretende a expedição do mandado de despejo e a condenação do locatário, _____, ao pagamento dos débitos, visto que os aluguéis não estão sendo pagos desde setembro de 2012.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.861.062 - SP (2019/0220952-3)

Consta dos autos que o contrato de locação foi firmado pelo prazo de 108 (cento e oito) meses, com início em 15/6/2012 e término em 15/6/2021, sendo estipulado o valor mensal de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para o aluguel (fls. 10/22 e-STJ).

Em virtude do falecimento do autor, foi deferida a sucessão pelo espólio e procedeu-se à regularização da representação processual (fl. 42/58 e-STJ).

Às fls. 124/130 (e-STJ), _____ e _____ _____ requereram a sua habilitação no polo ativo da demanda, na qualidade de assistentes litisconsorciais, alegando que são herdeiros necessários do Espólio de _____ _____, proprietário da fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel objeto da ação de despejo. O pedido foi deferido pelo magistrado de primeiro grau à fl. 164 (e-STJ) e mantido pelo Tribunal de origem (fls. 188/193 e-STJ).

Na petição apresentada às fls. 194/200 (e-STJ), _____, _____ e _____ afirmaram que as coproprietárias _____ e _____ não fizeram parte do contrato de locação objeto da demanda, nem autorizaram a sua celebração. Defenderam, em síntese, a nulidade do contrato e formularam pedido de intervenção na qualidade de assistentes litisconsorciais, o qual foi deferido às fls. 276/277 (e-STJ) e ratificado à fl. 354 (e-STJ).

Na sentença (fls. 379/398 e-STJ), o juízo de origem, após afastar as preliminares arguidas nos autos, acolheu a tese arguida pelas assistentes litisconsorciais _____ e _____ para declarar a nulidade do contrato de locação e julgar improcedentes os pedidos autorais. Entendeu, em síntese, que o autor não comprovou que tinha poderes para locar o imóvel, como se observa do seguinte trecho da decisão:

> *"(...)*
> *Passa-se, então, ao mérito da lide, antes de tudo, enfrentando-se, como questão prejudicial, a alegação de nulidade do contrato de locação, questão suscitada pelas assistentes litisconsorciais, quase que verdadeiras opoentes, _____, _____ e pelo Espólio de _____.*
> *Vinga tal alegação, em uma de suas vertentes, por isso mesmo afirmando-se improcedentes os pedidos veiculados pelo autor na petição inicial.*
> *Note-se que uma vez apresentada a matrícula do imóvel objeto do contrato de locação (páginas 206/214) constata-se que _____* ***e*** *_____, conforme Registro 12 da matrícula,* ***eram proprietárias na proporção de 1/6 cada uma, não figurando no contrato de locação firmado, lá figurando, sim, a genitora _____ (páginas 10/17)****.*
> ***Como se sabe, para a celebração de contrato de locação, não se exige prova da propriedade do imóvel, mas tão somente a posse do imóvel locado****.*
> *Destarte,* ***ainda que a locação tenha sido realizada sem a anuência expressa das coproprietárias, detentoras de 2/6 da propriedade, ausente questionamento dos demais coproprietários quanto ao contrato de locação celebrado, a simples invocação da copropriedade das assistentes litisconsorciais _____ e _____ se mostrava insuficiente para afastar a deliberação da maioria dos condôminos****.*
> *Deveria mesmo prevalecer, com raciocínio aqui tirado por analogia, a obrigatoriedade das deliberações vinculantes da maioria, nos termos do artigo 1.325, § 1° do Código Civil.*
> *No entanto, conforme adiantado nas linhas acima,* ***merece vingar a insurgência das intervenientes processuais que se opunham aos pleitos deduzidos pelo polo ativo, porquanto fora por elas questionada, com pertinência, a autorização que o coproprietário _____ teria em***

relação aos demais coproprietários, por instrumentos particulares datados de 05/01/1984 e 10/01/1985.

Impossível ignorar que os referidos instrumentos de 'mandato' não foram apresentados nos autos. Evidente a falha processual que não foi superada pelo polo ativo, falha esta que não mais se mostra possível de ser superada neste momento por conta de injustificável inércia da parte a quem incumbia exibir documentos indispensáveis e aptos para convalidar a regularidade do vínculo contratual afirmado e cujo desfazimento se reclamava.

Dito de outro modo, questionada a representação exercida pelo coproprietário _____, que teria supostamente recebido poderes para agir no interesse dos demais coproprietários, era ônus que se impunha primeiro ao autor e depois ao seu espólio comprovar que houvera efetiva representação exercida em relação aos demais coproprietários.

Falamos de fato constitutivo do direito invocado, nos termos do quanto disposto no artigo 373, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

A respeito do ônus da prova, pertinente invocar os comentários de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart:

(...)

Demais, disso, evidente, no caso concreto, a maior facilidade processual do mandatário comprovar que recebera poderes de representação dos demais coproprietários, conforme notificado no contrato de locação objeto da demanda, de modo a infirmar as alegações de nulidade do contrato de locação.

Falhou, entretanto, ***o polo ativo ao não desempenhar de maneira satisfatória tal ônus probatório que lhe pesava sob os ombros e com este panorama fático-jurídico, deve ser, portanto, reconhecida a nulidade do negócio jurídico em debate, acolhendo-se o pedido declaratório de nulidade do contrato de locação e seu aditamento***.

Note-se que independentemente da existência de questões familiares mal resolvidas entre as partes, nada obstava que as intervenientes _____, _____ e o Espólio de _____ pudessem se opor aos interesses do polo ativo, justificado, destarte, o interesse na declaração de nulidade do contrato, sem que se cogitasse de aplicação da teoria da aparência em face das coproprietárias insurgentes quanto à locação.

Em suma, celebrado o negócio jurídico sem que houvesse comprovação de que agira o mandatário no exercício de representação regular e válida de todos os coproprietários que figuravam na condição de locadores, isto é, sem que houvesse comprovação da regularidade da manifestação de vontade dos demais coproprietários, nulo se mostrava o contrato de locação e seu aditamento (páginas 10/22).

Prejudicado, portanto, o pedido de rescisão do contrato de locação que não chegou a produzir efeitos, igualmente prejudicado o pleito de expedição de Mandado de Despejo e de condenação do suposto locatário ao pagamento de alugueres e demais encargos da locação irregular.

Registre-se que com esta linha de decisão não se está aqui

convalidando a regularidade da ocupação do imóvel pelo requerido _____ e tampouco se está declarando como regular a posse exercida, situação que configuraria evidente enriquecimento sem causa em desfavor dos coproprietários do imóvel.

Reconhece-se aqui, apenas e tão somente a nulidade do contrato de locação e seu aditamento, eis que celebrado por quem não comprovou os poderes de representação exercidos.

Eventuais direitos dos coproprietários do imóvel em face do ocupante atual devem ser equacionados pelas vias possessórias próprias, e se for o caso, equacionadas até mesmo celebrando-se um válido contrato de locação, tal como indicavam as tratativas apresentadas nos autos pelo requerido (páginas 90/100) e pelos assistentes _____ e _____ (páginas 138/148), isto, por óbvio, desde que sejam preenchidos os requisitos necessários para a validade e eficácia do negócio jurídico.

Estes são os fundamentos que bastam para o técnico e justo equacionamento da lide em primeiro grau de jurisdição, manifestamente improcedentes os pedidos deduzidos" (fls. 391/395 e-STJ, grifou-se).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento às apelações interpostas pelo autor _____ – ESPÓLIO e pelos assistentes _____ e _____ para "*declarar rescindido o contrato de locação e decretar o despejo do locatário-réu, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, bem como para condenar o réu a pagar os aluguéis e encargos vencidos e inadimplidos até a desocupação do imóvel*" e, por consequência, julgou prejudicado o recurso interposto por _____ _____, advogado das intervenientes _____ e _____.

A Corte local entendeu que a ausência de anuência dos coproprietários não tem o condão de ensejar a nulidade do contrato de locação celebrado pelo autor, também coproprietário do imóvel, tampouco para afetar a relação com o locatário-réu, cuja inadimplência é incontroversa nos autos.

A propósito, destaca-se o seguinte trecho do acórdão:

"(...)

Infere-se da inicial que o autor _____ alega que em nome próprio, na qualidade de coproprietário, e como mandatário dos demais coproprietários locou ao réu o imóvel em questão para fins não residenciais, com prazo de 15.6.2012 a 15.6.2021.

Afirma o autor que o locatário-réu deixou de adimplir os aluguéis a partir de setembro de 2012, pelo que ajuizou a presente demanda de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança.

Antes da citação do réu, o polo ativo foi substituído pelo espólio do

autor, tendo em vista o seu falecimento em 30.11.2014, conforme informado a fls. 42 e deferido a fls. 58.

Em contestação, o réu não nega ter firmado o contrato de locação, tampouco estar inadimplente com o pagamento dos aluguéis. O réu restringe-se a alegar que o espólio não tem legitimidade para representar todos os demais coproprietários na demanda e, no mérito, argumenta que tal locação foi firmada por mera formalidade, uma vez que já ocupava o imóvel há seis anos, tendo sido ajustado que os investimentos feitos no imóvel seriam suficientes para isenção dos alugueis até a efetiva regularização do imóvel junto à Prefeitura, o que não ocorreu.

No curso da demanda, _____ e _____, herdeiros do coproprietário _____ _____, que detêm o direito a 1/6 do imóvel locado, postularam a nomeação como assistentes litisconsorciais, o que foi deferido em primeiro grau e confirmado por esta instância recursal no julgamento do AI n.º 2143098-53.2016.8.26.0000.

Também houve intervenção pelas coproprietárias _____, _____ e Espólio de _____, que foram admitidas como assistentes litisconsorciais ativas.

As duas primeiras intervenientes alegaram ser proprietárias de 1/3 cada uma do imóvel em questão e a terceira interveniente alegou não figurar como usufrutuária do bem.

Diante disso, sem que as duas coproprietárias tenham consentido com a locação firmada com o réu, o que ocorre também com os demais coproprietários, alegam que a contratação é nula. Admitida a intervenção em primeiro grau, houve interposição de agravo de instrumento pelo autor, porém, devido à morte da interveniente _____, foi reconhecida a nulidade de todos os atos processuais praticados desde então, inclusive da decisão agravada, ficando prejudicado o recurso. Com a habilitação pelas intervenientes _____ e _____ como únicas herdeiras de _____, houve novo deferimento da intervenção, sem interposição de novo recurso.

A arguição das assistentes litisconsorciais ativas foi acolhida na r. sentença, que declarou a nulidade do contrato de locação, sob o fundamento de que o autor não se desincumbiu de comprovar que tinha poderes para, sozinho, locar o imóvel, representando os demais coproprietários, pelo que a pretensão inicial foi julgada improcedente.

Pois bem. Antes de tudo, de se consignar que a questão acerca da correção ou não do ingresso das intervenientes como assistentes litisconsorciais ativas não comporta mais discussão, tendo em vista a ocorrência da preclusão. Note-se que, deferida a intervenção, nenhum recurso foi interposto pelas partes, apesar de se enquadrar em uma das hipóteses de cabimento de agravo de instrumento (art. 1.015, inciso IX, do NCPC).

Diante disso, restringe-se o presente julgado a examinar apenas a questão da nulidade ou não do contrato de locação em decorrência da ausência de comprovação por parte do autor de que detinha poderes de representação dos demais proprietários para locar o imóvel.

In casu, ***consta do contrato de locação como locadores o autor, _____, Espólio de _____, _____, Espólio de _____, porém, tendo o instrumento sido assinado somente pelo autor, o mesmo ocorrendo com o aditamento (fls. 10/22)****.*

No entanto, ***tal questão não tem o condão de ensejar a nulidade da contratação havida com o réu, tendo em vista que, em nenhum momento, nega que a posse do imóvel tenha lhe sido efetivamente transmitida****.*

Note-se que o próprio Magistrado a quo consignou na r. sentença recorrida que, 'para a celebração de locação, não se exige prova da propriedade do imóvel, mas tão-somente a posse do imóvel locado'.

Segundo ponto a ser ressaltado refere- se ao fato de que nenhum dos coproprietários constantes do contrato como locadores ingressaram nos autos a fim de alegar qualquer nulidade, sendo que as intervenientes alegam prejuízo de terceiros, o que não se há de admitir.

Consigne-se que constou claramente da r. sentença recorrida que a alegação das intervenientes de que não anuíram para a contratação da locação mostra-se irrelevante, tendo sido acolhido em primeiro grau a arguição de irregularidade quanto aos demais locadores constantes do contrato*.*

Ademais, ***sendo incontroversa a inadimplência do réu, qualquer um dos locadores possui legitimidade para propor ação de despejo por falta de pagamento, inclusive para ajuizar a cobrança dos alugueis atrasados, na qualidade de credor solidário****.* ***A relação havida entre o autor e os demais coproprietários quanto ao repasse de parte desses alugueis, assim como eventuais perdas e danos decorrentes da ausência de autorização para locar o imóvel devem ser dirimidas entre eles pela via própria, não tendo o condão de afetar a relação com o locatário-réu, que usufruiu da posse do imóvel e deve arcar com os alugueis relativos a tal período****.* ***De se consignar que a declaração de nulidade do contrato de locação, tal como constou da r. sentença recorrida ensejará o enriquecimento ilícito do réu, o que não se há de admitir****.*

Contudo, ***não se pode ignorar que o réu alega em contestação que, apesar de ter firmado o contrato de locação, na verdade, tal se deu por mera formalidade, mas que ocupava o imóvel gratuitamente diante das benfeitorias que realizou no local****.*

A fim de comprovar sua alegação, o réu requereu o depoimento pessoal do 'requerido', o que é inadmissível, pois, como se sabe, somente se pode requerer o depoimento pessoal da parte contrária visando à sua confissão. No mais, a única testemunha por ele arrolada consistiu na interveniente _____, sua esposa, conforme ele próprio afirma em contestação, cuja impedimento deve ser reconhecido, nos termos do parágrafo 2.º do art. 447 do NCPC, pelo que seu depoimento não se prestará a afastar os termos do contrato de locação celebrado por escrito.

Assim, ***sem que o réu se desincumbisse de comprovar o alegado fato impeditivo do direito do autor, de rigor a procedência da pretensão inicial****.*

Por fim, de se consignar que, embora não assista razão às intervenientes _____ e _____, não se infere em suas condutas quaisquer das hipóteses do art. 80 do NCPC, que enseja a incidência das penalidades por litigância de má-fé.

Pelo meu voto, pois, dou provimento aos recursos do autor e dos assistentes litisconsorciais _____ e _____ para julgar procedente o pedido inicial a fim de declarar rescindido o contrato de locação e decretar o despejo do locatário-réu, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, bem como para condenar o réu a pagar os aluguéis e encargos vencidos e inadimplidos até a desocupação do imóvel, tudo com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês cada vencimento. Em razão da sucumbência, o réu e as intervenientes _____ e _____ devem arcar com as custas e as despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios em favor do patrono do autor e dos assistentes litisconsorciais ativos _____ e _____, fixados em 20% do valor atualizado da condenação.

Fica prejudicado o recurso do advogado das intervenientes _____ e _____. Observa-se a necessidade de recolhimento das custas iniciais e do preparo pelo autor, sob pena de inscrição na dívida ativa pela Vara de origem" (fls. 659/664 e-STJ, grifou-se).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se ao exame do recurso especial.

2. Do preparo referente à apelação interposta por _____ e _____

Os recorrentes defendem a deserção do recurso de apelação interposto pelos assistentes _____ e _____ ao argumento de que o deferimento dos benefícios da justiça gratuita produz efeitos *ex nunc*.

A Corte de origem afastou a deserção pelos seguintes fundamentos:

"(...)

Preliminarmente, de se afastar a arguição de deserção do recurso interposto pelos intervenientes _____ e _____, pois, embora tenham recolhido o preparo insuficiente, intimados a complementar, pleitearam a concessão da gratuidade, a qual foi deferida por esta Relatoria" (fl. 658 e-STJ).

Observa-se que o art. 1.007 do CPC/2015, apontado como violado, não ampara a tese defendida pelos recorrentes acerca dos efeitos *ex nunc* para o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, não sendo apto, portanto, para modificar as conclusões adotadas pelo tribunal local. Desse modo, aplica-se à hipótese o óbice da Súmula nº 284/STF.

No mesmo sentido:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. APONTADO DISSENSO NA INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL. DISPOSITIVO LEGAL TIDO POR DIVERGENTE QUE NÃO GUARDA PERTINÊNCIA COM O OBJETO DA IRRESIGNAÇÃO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA. INDICAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVOS NÃO PREQUESTIONADOS. SÚMULA Nº 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. ***A falta de pertinência temática dos dispositivos legais apontados como violados, com a matéria em discussão, por ser incapaz de infirmar o aresto recorrido, revela a deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir, por analogia, a Súmula nº 284 do STF.***
(...)
5. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.777.775/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/6/2020, DJe 12/6/2020, grifou-se).

Ademais, registra-se que a tese referente aos efeitos da concessão dos benefícios da justiça gratuita não foi debatida nas instâncias ordinárias e sequer foi objeto dos embargos de declaração opostos pelos recorrentes às fls. 681/686 (e-STJ), situação que configura a ausência de prequestionamento e atrai a incidência da Súmula nº 282/STF.

3. Do preparo referente à apelação interposta por _____

Os recorrentes também defendem a deserção da apelação interposta por _____, autor da ação e ora recorrido, em virtude do não recolhimento das custas iniciais do processo e do valor referente ao preparo recursal.

Quanto ao tema, o Tribunal local afastou a deserção e determinou que o pagamento do preparo e das custas iniciais do processo seja realizado no prazo de 5 (cinco) dias após o trânsito em julgado do acórdão, como se observa do seguinte excerto da decisão:

"(...)

No mais, de se apreciar o pedido do autor-apelante quanto ao diferimento das custas iniciais e do preparo que foi indeferido na r. sentença recorrida.

O art. 5.º, caput, da Lei n.º 11.608, de 29.12.2003, prescreve que: 'o recolhimento da taxa judiciária será diferido para depois da satisfação da execução quando comprovada, por meio idôneo, a momentânea impossibilidade financeira do seu recolhimento, ainda que parcial nas ações de alimentos e nas revisionais de alimentos (inciso I); nas ações de reparação de dano por ato ilícito extracontratual, quando promovidas pela própria vítima ou seus herdeiros (inciso II); na declaratória incidental (inciso III); nos embargos à execução (inciso IV). O disposto no caput deste artigo aplica-se a pessoas físicas e as pessoas jurídicas (§ único).' Note-se que o caso em tela não se enquadra em qualquer das hipóteses aludidas no citado dispositivo legal, sendo que o recorrente figura como autor em ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis.

Além disso, não cuidou o autor-apelante de evidenciar a alegada situação econômica que o impossibilita de arcar com o preparo.

Diante disso, de se conhecer do presente recurso independentemente do recolhimento do preparo, que deverá ser recolhido pelo autor-apelante juntamente com as custas iniciais, no prazo de cinco dias após o trânsito em julgado do presente v. acórdão, sob pena de expedição de certidão (na Vara de origem) para inscrição na dívida ativa" (fls. 658/659 e-STJ).

A matéria foi objeto de análise no momento do julgamento dos embargos de declaração:

"(...) No caso em tela, constou claramente do v. acórdão embargado o entendimento desta Turma Julgadora no sentido de que, apesar de o autor-apelante não ter direito ao diferimento de custas tal como pleiteado, o recurso merece conhecimento, uma vez que a matéria foi discutida na sentença, sendo o recolhimento devido, mas após o trânsito em julgado. Quanto às custas iniciais, verifica-se que constou da r. sentença que tal recolhimento dependia também da apreciação do pedido de diferimento, o que foi objeto da apelação" (fl. 692 e-STJ).

Oportuno destacar, ainda, o entendimento adotado pelo magistrado de primeiro grau:

"(...)

Já ***no que se refere à questão preliminar de ausência de recolhimento de custas iniciais, necessárias algumas considerações a esse respeito****.*

Constata-se que embora tenham sido recolhidas as despesas de diligência de Oficial de Justiça, igualmente honradas despesas processuais afetas ao instrumento de mandato e custas de Agravo de Instrumento, efetivamente não foram recolhidas as custas iniciais.

Fato é que também ***não houve até o momento expressa deliberação do Juízo a respeito do pedido formulado na exordial (item 14) quanto ao diferimento dos pagamentos judiciais para o final do Processo****.*

Este pedido não vinga, não havendo autorização expressa na Lei de Custas a garantir recolhimento apenas ao final no âmbito de Ação de Despejo.

Todavia, excepcionalmente, considerando a fase em que se encontra a presente demanda, madura para julgamento, afasta-se a pretensão de extinção do feito por conta desta falha da exordial*.*

Basta dizer que indeferido o pleito do espólio autor, subsiste, a pesar sob os ombros do polo ativo, a obrigação de recolhimento das custas iniciais, o que deve ser honrado no mesmo prazo destinado à interposição de eventual recurso em face desta decisão, sob pena de valoração da inércia em segundo grau quando da admissibilidade do recurso.

O não atendimento da ordem afeta às custas, se for o caso, será valorado também por este Juízo de origem, em cumprimento de sentença, com oportuna comunicação à Fazenda para inscrição em Dívida Ativa, registrando-se, porém, que ***não há razoabilidade em obstar-se o desfecho da controvérsia, a esta altura, por conta da irregularidade que se perpetua no tempo****.*

Chega-se a tal solução processual, repita-se, excepcionalmente, apenas como forma de não frustrar as partes no anseio de resposta jurisdicional às pretensões colocadas*, sem que com isto o Juízo esteja a fechar os olhos à irregularidade realmente constatada em matéria de recolhimento das custas iniciais"* (fls. 389/391 e-STJ, grifou-se).

Conforme se extrai dos autos, o pedido de diferimento do pagamento das custas iniciais do processo, formulado na petição inicial, apenas foi apreciado na sentença, após o longo e tumultuado trâmite do processo. Naquela oportunidade, o magistrado concluiu que, apesar de indevido o pleito, não seria razoável aplicar o art. 290 do CPC/2015 e determinar o cancelamento da distribuição da petição inicial devido a uma irregularidade, sobretudo diante da possibilidade de saná-la com o pagamento ou por meio de inscrição do valor em dívida ativa.

Esse mesmo entendimento foi adotado pelo Tribunal de origem também em relação ao preparo.

Desse modo, não há falar em ofensa direta aos arts. 82, § 1º, 290 e 1.007 do Código de Processo Civil de 2015.

Em nenhum momento, as instâncias ordinárias afastaram o dever do autor de

recolher os valores devidos. Não foi adotada tese contrária aos dispositivos legais apontados, pois ficou reconhecido nos autos que não estão presentes os requisitos para o deferimento do pleito autoral de recolher as custas iniciais e o preparo ao final do processo.

Contudo, em caráter excepcional e em virtude das circunstâncias fáticas do caso concreto, foi determinado o pagamento dos valores devidos ao final do processo, visto não ser razoável determinar sua extinção em virtude de uma irregularidade sanável.

Registra-se, ainda, que a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da excepcionalidade do caso concreto ensejaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, procedimento inviável no âmbito do recurso especial em virtude da Súmula nº 7/STJ.

4. Da inexistência de nulidade do contrato de locação

Na espécie, discute-se quais são os efeitos produzidos por um contrato de locação de imóvel por um dos coproprietários, ainda que sem a anuência de todos os demais coproprietários.

Verifica-se a existência de um condomínio sobre o imóvel objeto da controvérsia, formado inicialmente por _____, _____, _____, _____, _____ e _____, cada um sendo coproprietário da fração de 1/6 (um sexto) do imóvel.

O autor _____ pleiteou a expedição do mandado de despejo, por inadimplência do réu, e a cobrança do valor referente aos alugueis vencidos e vincendos. Os recorrentes, por sua vez, embora proprietários de 2/6 (dois sextos) do imóvel, defenderam a nulidade do contrato alegando que não anuíram com a locação do imóvel e que o autor não demonstrou possuir o consentimento dos demais coproprietários para firmar o contrato em questão.

No que tange ao instituto do condomínio, observa-se que o direito brasileiro adotou a teoria da propriedade integral ou total. Desse modo, "*cada condômino tem a propriedade plena e total sobre a coisa, o que é limitado pelos direitos dos demais*" (TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. Volume único. 3. ed. São Paulo: Método, 2013, pág. 946).

Washington de Barros Monteiro destaca, ainda, que, no caso de condomínio, há uma propriedade

> *"(...) sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outros, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência"* (MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil brasileiro. Direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, págs. 205/206).

Por esse motivo, admite-se que qualquer um dos condôminos reivindique a coisa de terceiro e defenda a sua posse, conforme previsto no *caput* do art. 1.314 do Código Civil. No entanto, para que seja alterada a destinação da coisa, ou para dar posse, é necessário o consenso dos condôminos:

> *"Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*
>
> *Parágrafo único.* ***Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros****".* (grifou-se)

Com relação ao consenso, mencionado pela lei, importante levar em consideração os ensinamentos de Paulo Lôbo:

> *"A alusão que a lei faz ao 'consentimento dos demais' (CC, art. 1.314, parágrafo único) remete-o ao critério comum da deliberação, ou seja, da maioria absoluta das partes ideais;* ***a lei não exige unanimidade****".* (Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 2020)

Ao comentar o referido dispositivo, Tartuce observa, ainda, que, na hipótese de cessão da posse sem anuência dos demais coproprietários, "*caberá ação de reintegração de posse em face do terceiro*" (*Manual de Direito Civil*. Volume único. 3. ed. São Paulo: Método, 2013, pág. 947).

Assim, ainda que seja exigível a anuência da maioria absoluta dos coproprietários para dar posse da coisa comum a terceiros, **não é possível afirmar que eventual inexistência desse consentimento enseje a nulidade do contrato de locação, tornando-o incapaz de produzir qualquer efeito jurídico**.

Não se verifica, na hipótese, nenhum dos vícios capazes de ensejar a nulidade do

negócio jurídico (arts. 166 e 167 do Código Civil). Ademais, é incontroverso nos autos que o contrato foi celebrado entre pessoas capazes e houve a transmissão da posse do imóvel para o réu.

A respeito da capacidade do autor para firmar contrato de locação, oportuno observar que a lei nem sequer exige a condição de proprietário para sua celebração. Como destacado por Rodolfo Palplona Filho e Pablo Stolze Gagliano,

> *"Embora pareça lógico imaginar que o mais natural é que o locador seja proprietário do bem, nada impede que o mero possuidor alugue o bem de que não tenha a titularidade do domínio.*
>
> *Afinal de contas, o contrato de locação não é translativo de propriedade (e, consequentemente, de posse indireta), mas, sim, fonte de obrigações pessoais.*
>
> *Sobre o tema, CUNHA GONÇALVES observa que:*
>
> *'A locação de coisa alheia será válida enquanto durar a posse do locador; e somente ficará sem efeito quando a coisa locada for reivindicada pelo seu verdadeiro proprietário, pois ficando evicto o locador, evicto ficará também o locatário'.*
>
> *(...)*
>
> *Ademais, a possibilidade de sublocação também ratifica a possibilidade de alguém, que não é proprietário, mas mero possuidor, poder locar um bem'".* (Novo Curso de Direito Civil: Contratos. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2020)

Registra-se que, apesar de constarem nos autos autorizações nas quais os coproprietários _____ e o espólio de _____ teriam autorizado o autor a firmar o contrato de locação objeto da lide (fls. 416/417 e-STJ), a validade desses documentos não foi discutida nas instâncias ordinárias.

Contudo, não há dúvidas de que o contrato foi celebrado em 15/6/2012, com transmissão da posse ao locatário, o qual, a partir dessa data, passou a ter a posse do imóvel, embora tenha deixado de pagar os aluguéis em setembro daquele ano. A inadimplência do réu-locatário também é incontroversa nos autos.

O próprio réu afirma que tomou posse do imóvel objeto da demanda com o consentimento dos proprietários, alegando, no entanto, ser indevido o valor referente aos aluguéis por outros motivos. No entanto, conforme consta do acórdão recorrido, o réu não se desincumbiu de comprovar os fatos alegados.

Desse modo, não se pode adotar a tese de nulidade do contrato de locação ora

em debate, de modo a exonerar o locatário de qualquer dever com o locador, sobretudo em virtude do princípio da vedação do enriquecimento sem causa, consagrado no art. 884 do Código Civil e sempre observado por esta Corte Superior.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. JULGAMENTO ULTRA PETITA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATACADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. ENTREGA DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR PERDA DO OBJETO. CONDENAÇÃO DA AUTORA/LOCATÁRIA AO DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS DEVIDOS NO PERÍODO. NECESSIDADE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O presente recurso especial foi interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/73, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 2, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/73 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016), devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A ausência de impugnação ao fundamento adotado pelo acórdão recorrido que, por si só, é capaz de manter o entendimento então firmado, atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF.

3. A ação renovatória tem por objeto principal o alongamento do prazo contratual, por igual período. Por conseguinte, pela mesma via e por estar intrinsecamente vinculada com a locação, a atualização do valor do aluguel também é objeto da demanda.

4. ***A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02****.*

5. Recurso especial a que se nega provimento" (REsp 1.528.931/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018, grifou-se).

Ademais, no caso ora em exame, é, no mínimo, inusitado que a tese de nulidade

do contrato de locação tenha sido arguida pelas assistentes Gisele, _____ e _____, ora recorrentes, pois as duas últimas são coproprietárias do imóvel e, em tese, teriam interesse no recebimento dos aluguéis.

Assim, conforme concluiu o Tribunal de origem, mostra-se irrelevante, no

presente caso, a demonstração de consentimento dos coproprietários para que o autor firmasse o contrato de locação, sendo devidos os aluguéis vencidos e inadimplidos até a desocupação do imóvel.

5. Dos ônus de sucumbência das assistentes

Os recorrentes apontam violação do art. 121 do CPC/2015 ao argumento de que não podem ser condenados ao pagamento de honorários em relação ao autor, visto que foram admitidos na lide como assistentes litisconsorciais ativos e são coproprietários do imóvel objeto da controvérsia.

No tocante aos ônus de sucumbência impostos aos recorrentes, o Tribunal de origem manifestou-se nos seguintes termos:

> *"(...) Em razão da sucumbência, o réu e as intervenientes _____ e _____ devem arcar com as custas e as despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios em favor do patrono do autor e dos assistentes litisconsorciais ativos _____ e _____, fixados em 20% do valor atualizado da condenação"* (fl. 664 e-STJ).

No julgamento dos embargos de declaração, esclareceu ainda:

> *"(...) Por fim, de se consignar que, apesar de as embargantes terem sido aceitas nos autos como assistentes litisconsorciais ativas,* ***restringiram-se a alegar a nulidade do contrato de locação por falta de autorização do autor em locar o imóvel, ou seja, assistindo, na verdade, ao réu. Note-se que toda a controvérsia discutida em primeiro grau e nesta instância recursal foi trazida à baila pelas embargantes, pelo que devem, sim, elas responderem pelos ônus sucumbenciais"*** (fl. 693 e-STJ, grifou-se).

Na hipótese, os recorrentes foram admitidos ulteriormente no processo como assistentes litisconsorciais ativos em virtude de serem coproprietários do imóvel objeto da ação de despejo e, portanto, possuírem interesse jurídico na demanda.

A hipótese de um coproprietário ingressar na ação já proposta por outro é um clássico exemplo de assistência litisconsorcial citado pela doutrina:

> *"(...) a assistência litisconsorcial corresponde à formação de um litisconsórcio ulterior, em que o 'assistente' voluntariamente ingressa após o início do processo, para defender direito próprio a ser julgado pela sentença. É o caso típico do condômino, que ingressa na ação reivindicatória já proposta*

por outro coproprietário" (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Processo Civil*, Volume 2, Ed. 2020)

No entanto, conforme destacado pelas instâncias ordinárias, desde o início do processo, os recorrentes limitaram-se a alegar a nulidade do contrato de locação e a requerer a extinção do feito. Tal fato demonstra que os assistentes atuaram na defesa dos interesses jurídicos do réu-locatário, sendo ele o assistido em questão, e não aos demais coproprietários que integraram o polo ativo da ação.

Dessa forma, considerando que, a princípio, a figura do assistente pode auxiliar tanto o autor como o réu, e que, no presente caso, os assistentes optaram, voluntariamente, por defender os interesses do réu, não há como afastar a sua sujeição aos mesmos ônus de sucumbência do seu assistido, o locatário-réu.

Tal entendimento decorre da aplicação dos arts. 85, *caput*, e 121 do CPC/2015.

6. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Em observância ao art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, deixo de majorar os honorários advocatícios, haja vista que, na origem, já foram estipulados no patamar máximo (20% - vinte por cento - sobre valor da condenação).

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0220952-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.861.062 / SP**

Número Origem: 11065553020148260100

PAUTA: 15/12/2020 JULGADO: 15/12/2020

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	_____ - ESPÓLIO
RECORRENTE	:	_____ - INVENTARIANTE
RECORRENTE	:	_____
ADVOGADO	:	_____ - SP204409
RECORRIDO	:	_____ - ESPÓLIO
REPR. POR	:	_____ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329
		RICARDO BRITO COSTA - SP173508
		THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227
		NICOLLAS MENCACCI - SP361244
RECORRIDO	:	_____
RECORRIDO	:	_____
ADVOGADO	:	RENATA CRISTINA DOS SANTOS CABEÇAS - SP272362
RECORRIDO	:	_____
ADVOGADO	:	MARIA JOSÉ RODRIGUES MILANI E OUTRO(S) - SP122597
INTERES.	:	_____
ADVOGADO	:	ROBSON RIBEIRO DA SILVA - SP137493

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA, pela parte RECORRIDA: _____
Dr. _____, pela parte RECORRIDA: _____ _____
_____ _____

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na

Documento: 2014419 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 18/12/2020

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Superior Tribunal de Justiça