

ORS

O REGIONAL SUL

Mais de um locador, mais de um locatário

Por: **Giovani Duarte Oliveira** (Advogado, Especialista em Direito Processual Civil, Especialista em Gestão Estratégica de Empresas)

A lei 8.245/90, que regula as locações, descreve no seu artigo 2º que: “Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende – se que são solidários se o contrário não se estipulou.” Nesse caso, o que o legislador desejou proteger ao mencionar que são solidários, é que todos os locadores tem a mesma responsabilidade sobre o contrato para com o locatário, e este tem iguais responsabilidades perante o locador. O que costuma ocorrer é que o imóvel pode ter mais de um proprietário, e se o locatário precisar requerer algo, como uma reforma ou benfeitoria necessária, pode ser solicitado para ambos e não havendo consenso entre os locadores, e o inquilino tiver de recorrer ao Poder Judiciário, pode ocorrer de havendo diacordancia ou impossibilidade dos proprietarios, um só ser obrigado a satisfazer a obrigação. O mesmo para o caso de mais de um locatário, se o aluguel não for pago, por exemplo, o proprietário poderá exigir o respectivo valor de todos, ou apenas de um. imaginemos um caso de um dos locatários possuir patrimônio a ser penhorado e o outro não, o que tem pode ser penalizado com a perda dos bens para satisfação da dívida. Depois, se ele desejar, tem de buscar os seus direitos quanto ao que pagou perante o outro locatário. Os locadores e locatários não poderão alegar contra a outra parte que respondem apenas por uma quota parte sobre a proporcionalidade das obrigações do contrato. O locatário não poderá defender-se dizendo que paga apenas o valor referente sua proporção de responsabilidade sobre o valor locatício. Se o locador estiver obrigado a fazer uma reforma no imóvel, não pode ele alegar cumprir apenas com sua proporção da propriedade. O que o legislador desejou com isso, foi proteger a parte contrária das eventuais divergências eventualmente existentes entre o condomínio de locador ou de locatário, tanto de um lado quanto do outro. Essa situação pode ocorrer em caso de herdeiros proprietários de imóvel locado, sócios em investimentos imobiliários, ou do outro lado, locatários com sublocatários, ou ainda locação em família ou até quando um locatário que não utiliza o imóvel entra na condição de inquilino para poder somar renda ou garantir o pagamento com seus bens. Contudo, a lei igualmente permitiu que as partes deliberassem o que melhor lhes conviesse, pois, o mesmo artigo acima descreve que “(...) se o contrário não se estipulou.” Portanto, ao fazer o contrato de locação é o momento de estipular as regras possíveis, ou seja, as que a lei não proíbe, para então, assinar o contrato de um modo que nada seja surpresa no futuro, podendo com isso, proteger os planos decorrentes do respectivo negócio.