

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONSTRUTOR PROMITENTE VENDEDOR

Recurso Ap .
Tribunal STJ
Relator GILDO DOS SANTOS

ADMINISTRADORA DO IMÓVEL COM PODERES ESPECIAIS — SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM"

RESUMO

- Dispõem os arts. 3º e 6º, do CPC: "Art. 3º Para propor ou contestar ação é necessário ter interesse e legitimidade". "Art. 6º Ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei". - Todos sabemos que uma "pessoa só terá legitimidade para uma determinada ação se for titular do direito ajuizado" (CELSO AGRÍCOLA BARBI, "Comentários ao CPC", I vol., 3ª ed., p. 55). - O il. Civilista GILDO DOS SANTOS, que honra ao Tribunal de Justiça de São Paulo, na 3ª ed. da monografia Locação e Despejo, especificamente sobre a hipótese dos autos, assinala às fls.: "Demandado pode ser apenas o credor, ou quem o substitua legalmente, ou seja, o gestor de negócios, a massa falida, o espólio, o administrador (na insolvência civil, CPC, art. 761, inc. I), ou aqueles que, havendo dúvida, pretendem ser titulares do crédito. Réu não pode ser, porém, no caso de aluguel, a empresa administradora de bens do locador, ainda que esta, em nome dele, tenha locado a coisa. Cada vez mais, principalmente nos grandes centros, os imóveis estão sendo entregues a empresas especializadas em administrar, incumbindo-lhes alugar o prédio, receber os locativos, resolver sobre reajustes do aluguel, promover rescisões contratuais, contratar advogados para propor as ações relativas à locação, e tudo o mais que disser respeito a esta. Agem sempre em nome do senhorio. Daí não se conclua, no entanto, que estejam legitimadas para responderem por ação de consignação em pagamento da renda e encargos. A propósito, em ação de inquilino contra a administradora do imóvel, foi reconhecida a ilegitimidade passiva desta (RT 594/200, Rel. SILVIA WOLFF, TAPR), porque afinal, "a parte não se confunde com quem a representa, sendo incabível propor ação contra administrador de bens para que venha receber aluguéis de que é credor o locador" (RT 642/163, Rel. GILDO DOS SANTOS). É verdade que, estando o locador ausente e não deixando quem recebe os aluguéis, ou originando-se a ação de atos praticados pelo seu administrador, pode a citação ser feita na pessoa desse, mas o réu há de ser sempre o credor (locador, no caso), consoante se vê da legislação (CPC, art. 215, §§ 1º e 2º)". - Aqui não se trata de legitimação anômala ou substituição processual, nos casos do art. 208, II, 213, III, do Código Civil; art. 55, da Lei n. 7.661, 21.06.1945; art. 3º, da Lei n. 1.533/51, dentre outros. - Com efeito, a procuradora-administradora do imóvel detém poderes especiais do locador, mas não passa da condição de sua mandatária, desse modo, não pode ser demandada em seu próprio nome na ação de consignação em pagamento, é que a sentença a proferir-se não irá atingi-la, mas o titular do domínio, o locador. Salvante alguns julgados em contrário, predomina o entendimento acima esposado. Sejam exemplos desta orientação (fls.): "A PARTE NÃO SE CONFUNDE COM QUEM A REPRESENTA, sendo incabível propor ação contra empresa administradora de bens para que venha receber aluguéis de que é credor o locador" (Ap. c/Rev. n. 232.010 - 7ª Câmara - Rel. Juiz GILDO DOS SANTOS - j. 18.04.1989, "in" JTA (RT) 116/338). "CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - LEGITIMIDADE PASSIVA - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - NÃO RECONHECIMENTO. INEXISTE LEGITIMIDADE NA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, EM RELAÇÃO AO MANDATÁRIO DO LOCADOR, POIS A SENTENÇA DECLARANDO QUITADAS AS OBRIGAÇÕES IRÁ ATINGIR DIRETAMENTE O CREDOR, E NÃO SEU MANDATÁRIO" (Ap. c/Rev. n. 285.707 - 7ª Câmara - Rel. Juiz BORIS KAUFFMANN - j. 19.02.1991). ANOTAÇÕES DA COMISSÃO: 1. No mesmo sentido: JTA (LEX) 30/383; JTA (Saraiva) 79/212; JTA (RT)

83/451, 103/360, 119/431; Ap. n. 65.682 - 2ª Câ. - Rel. Juiz ÁLVARES CRUZ - j. 19.10.1977; Ap. n. 143.088 - 1ª Câ. - Rel. Juiz MORAES SALLES - j. 10.05.1982; AI n. 277.856 - 5ª Câ. - Rel. Juiz RICARDO BRANCATO - j. 26.09.1990; Ap. c/Rev. n. 293.719 - 2ª Câ. - Rel. Juiz BATISTA LOPES - j. 17.06.1991; Ap. c/Rev. 319.201 - 5ª Câ. - Rel. Juiz RICARDO DIPP - j. 14.04.1991". - Do exposto, conheço e dou provimento ao recurso para, reformando o v. acórdão, restabelecer a sentença de 1º grau, eis que vulnerados os arts. 3º e 6º, do CPC, pelo acórdão recorrido. Ac. de 14-12-1999 DJ de 08-03-2000 (Reg. nº 1999.0073661-3) LEX - JSTJ e TRF - Vol. 130 - Pág. 241 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2001. Ano LIII. Nº 637 EMENTA: - O contrato de abertura de crédito em conta corrente não desfruta de liquidez exigida aos títulos executivos extrajudiciais, ainda que acompanhado de extratos bancários, porquanto emitidos unilateralm

EMENTA

Não há confundir a condição de mandatária, mesmo detendo poderes especiais com a do sujeito ativo da relação "ex locato", o senhorio mandante. Inobservância dos arts. 3º e 6º, do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT