

PROCESSO DE EXECUÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Recurso	Recurso Especial -
Tribunal	STJ
Relator	LUIZ FUX
Julgado em	11/02/2008

PROPOSITURA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM SEU PRÓPRIO NOME — QUANDO NÃO SE LEGITIMA

RESUMO

I - Delimitação da controvérsia - Cinge-se a controvérsia a examinar a legitimidade ativa da administradora de imóveis para postular, em nome próprio, os aluguéis inadimplidos. - O Tribunal de origem assim se manifestou sobre a preliminar de ilegitimidade suscitada pela recorrente: Quanto à aventada ilegitimidade ativa ad causam, tem-se que os documentos juntados às fls. 4/6 dos autos da execução em apenso são suficientes para afastar essa preliminar. Além disso, o embargante, em suas argumentações, em momento algum nega a existência do contrato particular de locação de imóvel no qual a imobiliária atua como representante do proprietário do bem. Com efeito, consoante se infere do mandato firmado entre o proprietário, Sr. H.B.V., e a apelada, possui essa, em relação ao imóvel locado, cujo fiador é o apelante, poderes para "tudo o mais quanto for necessário ao cumprimento da presente e na boa administração do referido imóvel e ESPECIALMENTE, constituir advogado para, com poderes das cláusulas 'ad e extra Judicia', possa em qualquer juízo ou Tribunal do País e outras repartições federais, estaduais e municipais, ajuizar, contestar, recorrer, impugnar, acordar, conciliar, receber, dar quitação, passar recibos, em toda ação em que o outorgante tenha legítimo interesse e que verse sobre o imóvel, objeto da presente procuração" (fl. dos presentes autos, com grifos no original). Não pairam dúvidas, portanto, de que o imóvel permanecia sob a administração e os cuidados da imobiliária durante a vigência do contrato de fl.. Como bem destacou o MM. Magistrado a quo, "À exequente, conforme a procuração que consta à fl. dos autos da execução, foram atribuídos poderes especiais, para que constituísse Advogado para buscar em Juízo a satisfação de créditos decorrentes do contrato locativo" (fl.). É da essência do mandato que uma pessoa seja "investida de poderes por outra, com o objetivo de, em seu nome, praticar atos jurídicos ou administrar interesses. É o conceito que se extrai do art. 1.288 do Código Civil (de 1916): 'Opera-se o mandato, quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses'" (in RIZZARDO, ARNALDO. Contratos. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 471). (...) Dessa feita, conquanto tenha intervindo na celebração do pacto locatício em apreço, porque constituída administradora do imóvel locado, resta inquestionável a legitimidade da imobiliária para figurar no pólo ativo da demanda executória, atuando na qualidade de representante do proprietário. (e-STJ fls.) - O recorrente afirma que o acórdão recorrido violou o art. 6º do CPC, porque a imobiliária, como representante do locador, não poderia pleitear, em nome próprio, os aluguéis inadimplidos, que compõem o patrimônio do proprietário. II. Legitimidade Ativa - A locação de imóveis urbanos é regulada pela Lei 8.245/1991. O contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de imóvel, é sinalagmático, firmado entre locador e locatário. - Significativa parcela dos contratos de locação de imóveis é firmada com a participação de um intermediário, o corretor de imóveis ou a imobiliária, que atua - em maior ou menor grau - no sentido de unir as convergências de vontades das partes, em especial em questões como preço, modo e local de pagamento, entrega das chaves e vistoria do imóvel locado. - A dúvida surgida nesse recurso consiste em dizer se essa intermediação, por si só, outorga à imobiliária legitimidade para ajuizar, em seu nome, ação de execução de aluguéis em face do locatário e dos fiadores. - Quanto ao

ponto, merece consideração prévia a contextualização da posição do intermediário na relação contratual subjacente e seus reflexos processuais. - O contrato de administração de imóveis tem lugar quando o proprietário, mediante mandato ou autorização, outorga a outrem a gestão de imóveis ou a direção de negócios relativos a seus interesses imobiliários, mediante contraprestação em dinheiro. - A procuração é, portanto, o principal instrumento da administração imobiliária. Nela estão especificadas a designação e a extensão dos poderes conferidos pelo mandante ao mandatário para o desempenho de sua função. - Na hipótese em análise, para a execução desse ofício, o proprietário do imóvel outorgou poderes à imobiliária recorrida, para: "tudo o mais quanto for necessário ao cumprimento da presente e na boa administração do referido imóvel e ESP

EMENTA

A administradora de imóveis não é parte legítima para ajuizar ação de execução de créditos referentes a contrato de locação, pois é apenas representante do proprietário, e não substituta processual.