

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA NA AÇÃO DE COBRANÇA DE CAUÇÃO

RESUMO

- Ainda no curso do contrato de locação, o ora apelante passou a pagar os aluguéis diretamente à locadora, conforme comprovam os recibos de depósitos por ele mesmo juntados aos autos (f.), estando ciente, pois, de que a imobiliária, ora apelada, não mais administrava o imóvel locado. Ademais, antes da propositura da demanda em pauta foi ele contranotificado pela imobiliária, dando conta de que a quantia depositada a título de caução fora transferida à locadora, na pessoa de um filho (f.). - Não obstante isso, perseverou em sua intenção de acionar a ex-administradora e, confrontando com o teor da contestação por ela ofertada, tentou indevidamente trazer ao processo, como litisdenunciados, a locadora e seu filho (f.). - Ora, na exata dicção do art. 1.288 do CC, o mandatário age em nome do mandante, em seu nome praticando atos ou administrando interesses, sendo obrigados a dar contas de sua gerência ao último (idem, art. 1.301), valendo anotar, por pertinente, que a caução referida pela Lei 8.245/91 é prestada ao locador, não à administradora do imóvel (art. 37, I), cabendo àquele, não a esta, devolver ao inquilino, devidamente atualizada, uma vez extinto o vínculo locativo, a quantia caucionada. - Como se vê, era mesmo o caso de proclamar-se a carência da ação, por ilegitimidade passiva, nenhum interesse apresentando os demais argumentos expostos nas razões recursais, porquanto se referem ao mérito da causa, sequer julgado.

EMENTA

A teor do art. 1.288 do CC, o mandatário age em nome do mandante, em seu nome praticando atos ou administrando interesses, sendo obrigado a dar contas de sua gerência àquele (idem, art. 1.301), valendo anotar, por pertinente, que a caução referida pela Lei 8.245/91 é prestada ao locador, não à administradora do imóvel (art. 37, I), cabendo a ele, não a esta, devolver ao inquilino, devidamente atualizada, uma vez extinto o vínculo locativo, a quantia caucionada.