AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.064.510 - MG (2017/0047835-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	MAURY FRANCA ABREU NETO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - CURADOR ESPECIAL
AGRAVADO	:	MERCANTIL IMOVEIS LTDA - ME
ADVOGADOS	:	CLENIO RICARDO FONSECA SANTOS - MG078193 LIVIA ANDRADE FREITAS E OUTRO(S) - MG104730

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por MAURY FRANCA ABREU NETO contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 221):

> EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE - ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA - EXECUÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO -ADMINISTRADORA DE .. I IMÓVEL - ENCARGOS LOCATICIOS - SUB-ROGAÇÃO NOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO - INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 346, INCISO III, E 349, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO DESPROVIDO. -A exceção de pré-executividade, instrumento processual originado na doutrina e na jurisprudência, é admitida em hipóteses excepcionais, notadamente quando não se verificar presentes as condições da ação ou se o título não preencher os requisitos de exequibilidade, contiver algum vicio que o torne nulo, enfim, matérias que normalmente possam ser conheciás, inclusive, de oficio pelo magistrado. - "A sub-rogação opera -e, de pleno direito, em favor: do terceiro interessado, que paga a 1 divida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte." - "A sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o d evedor principal e os fiadores."

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (e-STJ, fls. 248-256).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 260-279), a parte recorrente sustentou violação aos seguintes dispositivos:

a) arts. 131, 165, 458, II e 535 do Código de Processo Civil de 1973, defendendo que a Corte de origem não sanou omissões supostamente perpetradas pelo acórdão embargado, mesmo diante da oposição dos embargos declaratórios, o que teria configurado negativa de prestação jurisdicional.

b) arts. 6º e 38 do Código de Processo Civil 1973, alegando a falta de legitimidade ativa da imobiliária para ajuizar ação de execução.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial sobre o tema.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 295-301 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou

seguimento ao recurso especial, o que ensejou o manejo do presente agravo, buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Inicialmente, destaca-se que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

2. Não se pode conhecer da apontada violação aos arts. 131, 165, 458, II e 535 do CPC/73, pois as alegações que a fundamentaram são genéricas, sem discriminação dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros sobre os quais tenha incorrido o acórdão impugnado. Incide, no caso, por analogia, a Súmula 284/STF.

A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. REJEIÇÃO DA TESE DO RECORRENTE. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. NÃO INTERPOSIÇÃO DE EXTRAORDINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126 DO STJ.
> **1. Quanto à apontada ofensa ao art. 535, I, do CPC/1973, verifica-se que o recorrente faz apenas alegação genérica de sua vulneração, apresenta uma fundamentação deficiente que impede a exata compreensão da controvérsia. Incide, na hipótese, a Súmula 284/STF.**
> (...)
> (AgInt no REsp 1415109/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)
>
> PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. RESTITUIÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. CÁLCULO DA DÍVIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. IRRESIGNAÇÃO FORMULADA DE MODO GENÉRICO. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. TEMA NÃO PREQUESTIONADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> (...)
> **2. O recurso especial que suscita violação do art. 535 do CPC/73 ou 1.022 do NCPC, mas não indica precisamente os pontos a respeito dos quais estaria configurada omissão, contrariedade, obscuridade ou erro material, é deficiente em sua fundamentação, esbarrando, por conseguinte, na Súmula nº 284 do STF. Precedentes.**
> (...)
> 4. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt no REsp 1584497/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 28/08/2017)

3. A recorrente alega, em suas razões de recurso, a ilegitimidade ativa da

imobiliária para ajuizar ação de execução, de modo que a condenação proferida pelo Tribunal teria violado os arts. 6º e 38 do CPC/73.

No caso, a Corte de origem, soberana na análise do acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela legitimidade ativa da parte exequente com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 226-227):

> No caso dos autos, o objeto da exceção de pré-executividade é a suposta ilegitimidade ativa da apelada para ajuizar ação de execução de débitos decorrentes de locação de imóvel que administra.
> Analisando detidamente os autos, vejo que a relação jurídica que originou o débito executado pela administradora do imóvel, ora apelada, é a locação de imóvel urbano administrado por esta (fls. 12 e 13/14).
> **Ainda, colhe-se dos autos uma autorização conferida pela proprietária, à apelada, para administração do imóvel, através da qual, esta se obriga a pagar, ao locador, o valor do aluguel mensal recebido ou não do locatário, enquanto o imóvel permanecer alugado** (cláusula j - f. 12).
> **Este é o principal argumento que justifica a legitimação da administradora do imóvel para ajuizar a ação de execução pela transferência, a ela, da qualidade de credor, pelo instituto da sub-rogação, nos termos dos artigos 346, inciso III, e 349, ambos do Código Civil.**
> **Ademais, todas as despesas objeto da execução estão cabalmente discriminadas (f. 04) e comprovadas nos autos (fls. 15/24), bem como seus respectivos pagamentos pelos carimbos nos recibos.**
> As despesas objeto da execução, bem como a legitimidade da administradora do imóvel, pela sub-rogação dos direitos do credor que se operou pelo disposto na cláusula j (f. 12) restaram amplamente comprovadas, como bem observou o magistrado de primeiro grau:
> (...)
> **Assim, estando presente a prova da sub-rogação conferida pela proprietária (locadora) do imóvel, bem como, do pagamento de todas as despesas objeto da' execução, não há como acolher a exceção de pré-executividade.**

Verifica-se, portanto, que o Colegiado estadual formou suas conclusões com base no substrato fático-probatório dos autos. Modificar esse entendimento acerca da legitimidade ativa da imobiliária exigiria, necessariamente, a reanálise das circunstâncias fático-probatórias e das cláusulas pactuadas entre as partes, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice dos enunciados 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. **LEGITIMIDADE ATIVA DA IMOBILIÁRIA. MANDATÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. CONTRATO QUE EXPRESSAMENTE PREVÊ A LEGITIMIDADE.** REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
> 1. A relação jurídica estabelecida entre a imobiliária e o proprietário do imóvel locado é de um contrato de prestação de serviços, no qual aquela figura como mandatária deste para realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653 do CC, obrigando-se a indenizar o mandante por

> quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa.
> **2. O acórdão recorrido, mediante acurada análise do acervo probatório e do contrato firmado pelas partes, asseverou que o instrumento entabulado pelos contratantes expressamente previa a legitimidade ad causam da ora recorrida para figurar no polo ativo de demandas envolvendo o bem locado. Rever tais conclusões demandaria o reexame de provas e análise do contrato. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1345254/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. **CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. IMOBILIÁRIA.** ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> **1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda consistente na legitimidade ativa da imobiliária para promover a execução do contrato de locação, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.**
> 2. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp 834.682/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 29/03/2016)

4. Registre-se, por fim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO IMPROVIDO.
> (...)
> 2. A incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional. Precedentes.
> 3. Agravo regimental improvido.
> (AgRg no AREsp 834.644/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 12/04/2016)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DANO MORAL. MONTANTE. EXORBITÂNCIA NÃO EVIDENCIADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ÓBICE QUE TAMBÉM INVIABILIZA A ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.
> (...)

> 2. O Enunciado n. 7/STJ impede também o conhecimento do dissídio jurisprudencial, tendo em vista que, "ainda que haja semelhanças objetivas entre os casos, sempre haverá diferenças
> **no aspecto subjetivo"** (AgInt no REsp 1692421/SC, Rel. Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 15/05/2018, DJe 21/05/2018).
> (...)
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1270221/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018)

5. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, **nego provimento** ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator