

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 406.649 - SC (2013/0333276-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANDRÉA CARDOSO COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : LETÍCIA CARLIN PEREIRA E OUTRO(S) - SC013420
GUSTAVO JOHN ROESNER - SC033945
AGRAVADO : FLYING CARPET VIAGENS E TURISMO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : ROBERTO ANTÔNIO DE SOUZA E OUTRO(S) - SC011629
JANAINA LENHARDT PALMA - SC013126B
INTERES. : CRISTINA MARIS DE MELO
INTERES. : EDISON LUÍS MARTINI

DECISÃO

Trata-se de agravo em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por ANDRÉA CARDOSO COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA contra o v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

"AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL. AUTOR QUE NA QUALIDADE DE INQUILINO FOI OBRIGADO A DESOCUPAR O IMÓVEL DE FORMA INESPERADA. COMPRADORES DO BEM QUE ESTAVAM INADIMPLENTES E ENSEJOU AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM A REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL EM FAVOR DOS CREDORES. RÉUS NA QUALIDADE DE DEVEDORES QUE MESMO NOTIFICADOS DO INADIMPLEMENTO E DA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL PERMANECERAM INERTES. FATOS QUE NÃO FORAM INFORMADOS AO AUTOR QUE OCUPAVA O IMÓVEL HÁ TRÊS ANOS SENDO SURPREENDIDO POR UM ATO JUDICIAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. DANO MATERIAL EM DECORRÊNCIA DA MUDANÇA INESPERADA. RECURSO DA REQUERIDA CRISTINA MARIS DE MELO. REVELIA SEM EFEITO. PLURALIDADE DE RÉUS QUE CONTESTARAM A AÇÃO. ARTIGO 320 DO CPC. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL FOI COMPRADO POR SEU EX ESPOSO SEM A SUA ANUÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO TINHA CONHECIMENTO DA INADIMPLÊNCIA DO SEU EX-ESPOSO BEM COMO NÃO PARTICIPOU DO CONTRATO DE ALUGUEL. RÉ QUE MESMO NOTIFICADA EM 12/06/03 PERMANECEU INERTE AO NÃO INFORMAR OS SEUS INQUILINOS SOBRE A

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL.
IMÓVEL QUE INTEGROU O PATRIMÔNIO DA RÉ POR FORÇA
DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL EM 01/08/03.
CONTRATO DE COMISSÃO CIVIL FIRMADO ENTRE A RÉ E A
ADMINISTRADORA DO BEM ANDREA CARDOSO.
DECISÃO JUDICIAL QUE DETERMINOU A REINTEGRAÇÃO
DE POSSE DO IMÓVEL AOS CREDORES EM 01/10/03 DATA
EM QUE OS INQUILINOS FORAM DESALOJADOS. OMISSÃO
DOS FATOS PELA RÉ PREJUDICANDO O AUTOR.
RESPONSABILIDADE PELO DANO CAUSADO AO AUTOR NA
DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DEVER DE INDENIZAR
CONFIGURADO. DANO MATERIAL ANALISADO. ITENS QUE
NÃO COMPROVAM O DANO EM DECORRÊNCIA DA
DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DANO MATERIAL MINORADO.
TAXA SELIC AFASTADA. RECURSO CONHECIDO E
PARCIALMENTE PROVIDO.
RECURSO DA REQUERIDA ADMINISTRADORA ANDREA
CARDOSO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA
SUSCITADA. MATÉRIA JÁ DISCUTIDA NOS AUTOS DO
AGRAVO DE INSTRUMENTO SOB O N°. 05.018458-3.
OCORRÊNCIA DE COISA JULGADA. RECURSO CONHECIDO
E IMPROVIDO." (e-STJ, fl. 470/471)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 497/502).

Nas razões do recurso especial, a ora agravante aponta violação aos arts. 267, 467, 473 e 535 do Código de Processo Civil/73; 667 do Código Civil. Sustenta, em síntese, a) negativa de prestação jurisdicional; b) deve-se "*afastar a responsabilidade solidária da ora recorrente para responder pelos danos causados pelos mandantes, sendo assim, reconhecida a ilegitimidade passiva ad causam da recorrente*" (e-STJ, fls. 515/516).

Contrarrazões apresentadas às fls. 529/541.

Sobreveio o juízo de admissibilidade do Tribunal de origem, que inadmitiu o recurso especial, o que ensejou a interposição do presente recurso.

É o relatório. Passo a decidir.

Cumprе salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 2 do Plenário do STJ: "*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os*

requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

Da detida leitura do v. acórdão estadual, infere-se que o eg. Tribunal *a quo* analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação, motivo pelo qual deve ser rejeitada a alegada violação ao art. 535 do CPC/73.

Com efeito, é uníssona a jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelos litigantes, desde que aprecie a lide em sua inteireza, com suficiente fundamentação. Nesse sentido, destacam-se:

"AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO MONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS RÉUS-EMBARGANTES.

(...)

2. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.

(...)

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 362.110/RJ, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe de 23/03/2017 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973 (CORRESPONDENTE AO ART. 1.022 DO CPC/2015). DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973, correspondente ao art.1.022 do CPC/2015, quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 988.556/MS, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS**

FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe de 17/03/2017 - grifou-se)

No que tange à alegação de ilegitimidade passiva *ad causam* da recorrente, o Tribunal de origem manifestou-se nos seguintes termos:

"Preliminarmente, aventa o apelante não possuir legitimidade para figurar no pólo passivo da ação por não ter integrado a lide que concedeu a reintegração de posse do imóvel, bem como não tinha conhecimento da presente ação, que acabou desalojando os requerentes.

Inicialmente, imperioso mencionar que a decisão interlocutória do juízo de primeiro grau, reconhecendo a ilegitimidade passiva da apelante, foi objeto de agravo de instrumento, autuado sob o n.º. 05.018458-3, o qual, após julgamento proferido pela esta Câmara de Direito Civil, conforme pode se observar do documento de fls. 209-215, por votação unânime, deram provimento ao recurso para reconhecer a legitimidade da apelante para ser mantida no pólo passivo da ação.

E, tendo referida decisão, inclusive, transitado em julgado na data de 08/03/2006, conforme pode se observar do espelho de consulta ao Sistema de Automação do Judiciário - SAJ, não pode mais referida matéria ser arguida em qualquer outro incidente processual cabível. Isto porque referida decisão faz coisa julgada material, a qual, nas palavras de Humberto Theodoro Junior, "revelando a lei das partes, produz seus efeitos no mesmo processo ou em qualquer outro, vedando o reexame da res in iudicium deducta, por já definitivamente apreciada e julgada" (in Curso de Direito Processual Civil: Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento, vol. I, 47. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 595).

Deste modo, deixo de analisar a tese de ilegitimidade passiva ad causam argüida pela apelante, porquanto já decidida por esta Corte, com trânsito em julgado da decisão proferida no agravo de instrumento." (e-STJ, fls. 487/489)

Leia-se, a propósito, o seguinte trecho dos aclaratórios, in verbis:

" Na hipótese, aduz a embargante que houve omissão no acórdão atacado, uma vez que não foi analisado a questão de sua ilegitimidade passiva.

Analisando o acórdão embargado, observa-se que não foi discutida a aventada ilegitimidade passiva da embargante, porquanto matéria já havia sido objeto de decisão nos autos do agravo de instrumento n.º. 05.018458-3, sendo mantida a embargante no polo passivo da ação.

Contudo, embora a legitimidade de parte seja matéria de ordem pública, somente pode ser arguida em qualquer grau de jurisdição desde que a mesma não tenha sido apreciada no momento oportuno.

Dessa forma, não há omissão a ser sanada, tendo em vista que arguição de ilegitimidade fora derruída através da decisão do agravo de instrumento (fls. 209-215) que por votação unânime manteve a embargante no polo passivo da ação. E tendo a embargante deixado de apresentar insurgência a tempo e modo, importa no advento da preclusão temporal, impedindo a devolução da questão neste momento processual.

Ademais, no presente caso, através de contrato de comissão civil (fls.117-121) a embargante adquiriu poderes dos proprietários do imóvel para representa-los, inclusive podendo alugar o imóvel em questão, "firmando os respectivos contratos de locação, receber aluguéis, multas e encargos da locação, amigável ou judicialmente, dando a necessária quitação, passando e assinando os respectivos recibos, comerciais e bancários, praticando, enfim, tudo o que necessário for para o bom desempenho do presente contrato, inclusive constituir advogado com poderes da cláusula "extra e ad judicium", por mais amplos que sejam, para o foro em geral, em qualquer juízo, instância ou tribunal, onde se torne necessário apresentar, e mais os especiais para transigir, acordar, discordar, firmar compromisso, receber e pagar, dar e exigir quitação (...)"

Assim, em razão dos poderes adquiridos no contrato de comissão, a embargante tornou-se mandatária dos proprietários do imóvel, razão pela qual firmou o contrato de locação com o embargado/autor.

Nesse sentido, se a embargante atuava como mandatária dos interesses dos demais embargados/réus, torna-se solidariamente responsável para responder pelos danos causados ao embargado/autor em razão da inadimplência dos proprietários do imóvel.

E no exercício do mandato, cabe ao mandatário atuar com toda diligência necessária, nos termos do art. 667, do Código Civil (...)

Assim, verifico que com os presentes embargos pretende a embargante a modificação do decisum ao seu entendimento, não sendo esta, como sabido a interposição dos embargos de declaração." (e-STJ, fl. 500/501)

Nesse contexto, verifica-se que rever o entendimento do acórdão recorrido ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda e a análise de cláusulas

contratuais, medidas inadmissíveis nesta instância extraordinária, atraindo a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Confira-se:

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, DJe 6/12/2018, grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. IMOBILIÁRIA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULAS N.ºS 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 n.ºs 5 e 7, ambas do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 834682/SC, Rel. **Min. Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 15/03/2016, DJe 29/03/2016, grifou-se)

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA ADMINISTRADORA

DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APROVAÇÃO CADASTRAL DE LOCATÁRIO SEM CAPACIDADE ECONÔMICA. DÉBITOS RELATIVOS A ALUGUERES, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. ART. 667 C/C 186 DO CC.

1. A administradora de imóveis figura como mandatária do proprietário do bem para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653, do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal). Por outro lado, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva.

2. Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual.

3. A recorrente é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, uma vez que a pretensão veiculada na petição inicial não diz respeito à mera cobrança de alugueres atrasados, mas à responsabilização civil da imobiliária pelo descumprimento do contrato. No caso concreto, o Tribunal a quo consignou a efetiva existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, uma vez que a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente, resultando na frustração da execução que visava à cobrança dos alugueres e débitos relativos às cotas condominiais e tributos inadimplidos.

4. A pretensão do proprietário do imóvel nasceu com a ciência do defeito na prestação do serviço consubstanciado na desídia relacionada à aprovação cadastral do locatário e do fiador, o que se deu por ocasião da frustração do processo executivo ajuizado em junho de 2003. Tendo a presente demanda sido proposta em agosto de 2005, antes de transcorrido o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC, resoa manifesta a não ocorrência da prescrição.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

*(REsp 1103658/RN, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2013, DJe 23/04/2013, grifou-se)*

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, a, do RISTJ,

Superior Tribunal de Justiça

conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 07 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator