

**Legitimidade passiva - Plano material -
Titularidade de direitos e deveres - Imóvel -
Promessa de compra e venda - Imobiliária -
Simples procuradora - Ilegitimidade passiva**

Ementa: Legitimidade passiva. Plano material. Titularidade de direitos e deveres. Possibilidade de o julgamento da demanda influir substancialmente na esfera jurídica da parte. Promessa de compra e venda de imóvel. Imobiliária simples procuradora que não se confunde com a parte representada.

- A legitimidade processual é aferida pela possibilidade da sentença interferir na esfera jurídica das partes. Por isso, partindo-se da descrição fática apresentada, somente aquele que no plano do direito material deduzido puder ser titular de direitos e deveres, deve integrar a demanda.

- Na promessa de compra e venda de imóvel, a imobiliária que figura como procuradora do promitente vendedor não tem legitimidade para sozinha responder pelas consequências do descumprimento do contrato, ou tampouco para restituir as arras confirmatórias.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0251.09.028490-1/001 -
Comarca de Extrema - Apelante: Elmerinda do Carmo
Oliveira - Apelado: Antares Imóveis Ltda. - Relatora:
DES.ª SELMA MARQUES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência da Desembargadora Selma Marques, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM ACOLHER PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ, SUSCITADA DE OFÍCIO PELA DESEMBARGADORA RELATORA E EXTINGUIR O PROCESSO.

Belo Horizonte, 24 de março de 2010. - *Selma Marques* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª SELMA MARQUES - Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de f. 67/69, que, nos autos da demanda declaratória de título executivo ajuizada por Elmerinda do Carmo Oliveira contra Antares Imóveis Ltda., julgou improcedentes os pedidos.

Inconformada, apela a parte autora, f. 70/77, dizendo ter dado o cheque de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) como sinal para a operação de compra venda de imóvel. Afirma que a negociação não se concretizou por culpa da demandada, que não apresentou as certidões do imóvel, gerando grande insegurança na recorrente. Afirma que sua insegurança foi reforçada pelo fato de existirem outras imobiliárias buscando intermediar a negociação do imóvel. Aduz a necessidade de que lhe seja restituído o valor dado como sinal, situação que deve implicar a nulidade do título. Lado outro, pugna pela redução dos honorários advocatícios fixados pela sentença.

A resposta ao apelo foi apresentada às f. 80/84.

Defiro o pedido de justiça gratuita para fins específicos de admissibilidade do presente apelo.

Importa registrar que somente aquele que pode ser titular de direitos e deveres no plano do direito material possui legitimidade para ser parte, ou seja, para tutelar em juízo, passiva ou ativamente, tais direitos e deveres.

Por isso, não restam dúvidas de que a noção de legitimidade para a causa deve ser extraída do plano material, devendo, pois, a titularidade da relação do direito material deduzido ser convertida em realidade processual.

Assim, se o autor indicar como réu pessoa diversa daquela que, segundo a descrição fática por ele mesmo feita, integra a relação substancial objeto da lide estará configurada a ilegitimidade.

Para restar configurada a legitimidade, é indispensável haver identidade entre a pessoa que, segundo o autor, deve suportar os efeitos da sentença e o sujeito que integra a relação substancial controvertida.

Nesse sentido:

A legitimidade, portanto, está ligada a situação processual - situação legitimante - cujas raízes estão no direito material. Autor e réu são legitimados se inseridos na relação jurídica que constitui o fundamento da pretensão. Essa situação, segundo alguns, destaca-se daquela de direito material, cuja existência ou não será determinada mediante juízo de mérito. A situação legitimante seria jurídico-processual, pois emergente da simples afirmação no processo e equiparada, para fins processuais, à situação de direito material com a qual está conectada.

[...]

Há legitimidade se entre as partes e o objeto do processo existir relação de adequação, consubstanciada na possibilidade de o julgamento influir na sua esfera jurídica ou não. Enquanto a noção de 'parte' está ligada exclusivamente à relação processual, a de 'parte legítima' leva em conta a

situação substancial. (BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade e técnica processual*. 2006, p. 281-282.)

Ora, a despeito de ser a imobiliária Antares Imóveis Ltda. responsável pela intermediação da operação de compra e venda do imóvel localizado na Rua São Gabriel, nº 33, Bairro Jardim Itália, Extrema/MG, ela não se confunde com a pessoa do vendedor, qual seja Silvio César Porta Rodrigues. É este último a parte legítima a responder por eventual inadimplemento das obrigações que seriam inerentes à concretização do contrato, como, aliás, se percebe em análise do primeiro parágrafo da f. 43. Note-se que não modifica tal situação o fato de que a construtora na qualidade de procurada do vendedor assumiu alguns dos encargos que seriam inerentes a este.

Cumpra mesmo observar a redação do art. 418 do Código Civil, no sentido de que, se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a autora tê-lo por desfeito, retendo-as. Todavia, se a inexecução do contrato ocorrer por conduta imputável ao vendedor, poderá a autora reputar por desfeito o contrato e exigir, devidamente corrigido, o montante que deu de sinal.

Ressalte-se que quem recebe as arras confirmatórias, independentemente da intermediação da imobiliária, é o vendedor. Por isso, se o negócio se frustrou por conduta passível de ser atribuída a este último, ainda que se trate de obrigação a cargo da imobiliária, é ele quem deve restituir as arras confirmatórias.

Assim, tendo a demanda de declaração de inexigibilidade da obrigação inserta no título executivo protestado sido formulada em decorrência de eventual descumprimento de obrigações do vendedor - ainda que estivessem a cargo da imobiliária -, não há como deixar de incluir no polo passivo da demanda aquele que é o derradeiro titular do crédito discutido. Frise-se que a situação não é alterada em decorrência do fato de ter sido a imobiliária quem recebeu o cheque, ou porque seu portador é um dos sócios da sociedade procuradora do vendedor.

Lado outro, retomando a questão da justiça gratuita, mantenho a decisão de f. 12/13, que nem sequer foi objeto de recurso próprio, que, apreciando os indícios existentes nos autos, entendeu que na espécie seria necessária a comprovação da hipossuficiência econômica da parte autora para concessão do benefício.

Isso posto, suscito preliminar de extinção do processo por ilegitimidade passiva da parte ré - art. 267, § 3º, c/c o art. 267, VI, ambos do CPC.

Custas recursais, pela parte apelante.

Custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00 (oitocentos reais), pela parte autora.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES FERNANDO CALDEIRA BRANT e MARCELO RODRIGUES.

Súmula - ACOLHERAM PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ, SUSCITADA DE OFÍCIO PELA DESEMBARGADORA RELATORA E EXTINGUIRAM O PROCESSO.