

**Locação de imóvel - Cobrança de aluguéis e encargos - Administradora - Mera mandatária - Ilegitimidade ativa para a ação - Legitimação extraordinária - Inadmissibilidade - Ausência de previsão legal - Extinção do feito - Art. 267, VI, do CPC**

Ementa: Apelação cível. Ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios. Administrador de imóvel. Mero mandatário. Ilegitimidade ativa. Preliminar acolhida.

- O administrador de imóvel - por ser mero mandatário do locador - não detém legitimidade processual para figurar no polo ativo da demanda fundada em contrato de locação.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0720.10.000525-8/001 - Comarca de Visconde do Rio Branco - Apelantes: Vander Gomes de Freitas e outra, Josélia Cesário da Silva de Freitas - Apelada: Neise Torres dos Reis Marcondes - Relator: DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, por maioria, em ACOLHER A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E EXTINGUIR O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

Belo Horizonte, 21 de janeiro de 2014. - *Márcio Idalmo Santos Miranda* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA - Cuida-se de recurso de apelação interposto por Vander Gomes de Freitas e Josélia Cesário da Silva Freitas contra a sentença (f. 38/42), proferida pelo douto Juízo da Vara Cível, da Infância e Juventude e de Precatórias da Comarca de Visconde do Rio Branco, que, em autos de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios ajuizada por Neise Torres dos Reis Marcondes, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, impondo aos réus

o pagamento, na qualidade de fiadores de contrato de locação, de aluguéis vencidos entre janeiro e abril de 2009, bem como de débito relativo a consumo de energia elétrica - tudo acrescido de correção monetária, desde o vencimento de cada obrigação, e juros de mora à base de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação - e ainda lhes atribuiu arcar com 70% (setenta por cento) das custas processuais.

Em suas razões (f. 47/52), suscitam os apelantes preliminar de ilegitimidade ativa, ao argumento de que a apelada é mera administradora do imóvel locado, não possuindo procuração com poderes específicos para representar o locador e proprietário, Sr. Luiz Manoel da Costa Filho.

No mérito, sustentam, em síntese, que, na qualidade de fiadores do contrato de locação, não podem ser responsabilizados, em caso de prorrogação tácita do contrato, e que o débito relativo a energia elétrica não restou satisfatoriamente provado, não cumprindo a apelada o disposto no art. 333, I, do CPC.

Contrarrazões às f. 56/57, nas quais pugna a apelada pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, porquanto presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Preliminar de ilegitimidade ativa.

A prefacial aventada pelos apelantes, a meu aviso, merece acolhida.

No caso em tela, Luiz Manoel da Costa firmou contrato de locação de imóvel com Paulo Henrique Santana Silva, figurando como fiadores os réus, ora apelantes.

A autora, por seu turno, celebrou com o primeiro - locador e proprietário do imóvel - Contrato de Prestação de Serviços de Administração, por meio do qual se obrigou (f. 16):

a administrar a locação, receber aluguéis, vistoriar o imóvel, fiscalizar o pagamento de taxas e impostos pelo Locatário, zelar pela boa manutenção do imóvel, objeto do presente contrato, ajuizar a ação de despejo competente, ação de cobrança de aluguéis e demais consectários legais e contratuais, quando necessário, dentre outros atos de administração.

É verdade que o locador concedeu à contratada - autora da presente ação - poderes para administração do imóvel (cláusula 1 - f. 16/17).

Contudo, a hipótese não é de legitimação extraordinária, mas apenas de outorga de poderes de representação (inteligência do art. 653 do CC/2002).

O próprio contrato de locação juntado aos autos reflete essa constatação, já que não foi a administradora que figurou como locadora, mas o proprietário do imóvel.

Por óbvio, dentro dos poderes de representação que lhe foram concedidos, a autora assinou o contrato de locação, mas em nome de seu mandante - o locador.

Não se pode confundir, pois, o proprietário do imóvel e o locador com quem o representa, seu manda-

tário, tendo em vista que este, ao celebrar o contrato de locação, não o faz em nome próprio.

Nesse sentido, tenho entendimento, com fulcro nos arts. 3º e 6º do CPC, que o administrador de imóvel não possui legitimidade para, em nome próprio, propor ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios.

A legitimação extraordinária - situação em que o sujeito está em juízo, em nome próprio, pleiteando direito alheio - depende de lei, não sendo admitida a substituição processual de fundo negocial, a teor do disposto no art. 6º do diploma instrumental, assim redigido: "Art. 6º Ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei".

Na situação versada nos presentes autos, a ora apelada poderia, quando muito, atuar na condição de representante processual, isto é, pleiteando, em nome alheio, interesse alheio, jamais como legitimada extraordinária, para cuja atuação, repita-se, é necessária a previsão legal.

Os legitimados ao processo são os sujeitos da lide, ou seja, os titulares dos interesses em conflito.

*In casu*, a pretensão é de cobrança de aluguéis e encargos locatícios. Logo, o titular da relação jurídica discutida não é outro senão o locador.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também se tem firmado no sentido de que a administradora de imóveis - por ser mera mandatária do locador do imóvel - não detém legitimidade processual para figurar no polo passivo da demanda cujo fundamento seja contrato de locação.

É o que se colhe do seguinte julgado daquela Corte:

Processual civil. Recurso especial. Execução. Embargos do devedor. Contrato de locação. Legitimidade ativa da administradora de imóveis. - 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. - Recurso especial provido. Ônus sucumbenciais invertidos (REsp 1252620/SC, Rel.ª Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19.06.2012, DJe de 25.06.2012).

No mesmo sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

Ementa: Ação de cobrança. Aluguéis e encargos da locação. Ilegitimidade ativa da administradora. - A circunstância de ser mandatária da locadora não autoriza a administradora de imóveis a defender direito alheio em nome próprio (Apelação Cível 1.0024.10.097118-3/001, Relator: Des. Mota e Silva, 18ª Câmara Cível, julgamento em 13.12.2011, publicação da súmula em 16.01.2012).

Ementa: Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis. Administradora do imóvel. Mera mandatária. Ilegitimidade para demandar em juízo em nome próprio. - A administradora de imóveis, por ser mera mandatária do locador do imóvel, não possui legitimidade proces-

sual para figurar no polo passivo de eventual ação judicial que tenha por fundamento o contrato de locação (Apelação Cível 1.0471.08.101646-4/001, Relator: Des. Marcos Lincoln, 11ª Câmara Cível, julgamento em 06.03.2013, publicação da súmula em 08.03.2013).

Portanto, não detém legitimidade a apelada, na condição de administradora do imóvel, para, em nome próprio, propor a presente ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios, sendo imperiosa a extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

Por tais razões, acolho a preliminar, levantada pelos apelantes, de ilegitimidade ativa *ad causam* da apelada, e o faço para, reformando a r. sentença hostilizada, julgar extinto o feito, sem resolução do mérito.

Diante do novo resultado da demanda, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive recursais, bem como dos honorários advocatícios, em favor dos procuradores dos apelantes, que fixo em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais).

A quitação dessa verba, todavia, ficará a depender de poder ela fazê-lo, sem prejuízo de seu sustento próprio ou de sua família, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50, uma vez que lhe foram concedidos, em primeiro grau, os benefícios da assistência judiciária.

É como voto.

DES. MOACYR LOBATO - *Data venia* do entendimento do ilustre Desembargador Relator, inauguro divergência quanto à preliminar de ilegitimidade ativa acolhida pelo voto proferido por Sua Excelência.

Na espécie, a autora, ora apelada, ajuizou ação de cobrança por falta de pagamento de aluguel e demais encargos da contratação, na qual figura como corretora do imóvel locado.

Ao exame dos autos, extrai-se do contrato de locação (f. 06/08) que o referido instrumento foi firmado entre o locador e o locatário, atuando a demandante como administradora de imóveis, inclusive com poderes dentre os quais o de receber os aluguéis e ajuizar demandas envolvendo cobrança e despejo.

Tal situação resta comprovada pelo contrato de prestação de serviços firmada com o locador do imóvel (f. 16/17), sendo verificada na cláusula I essa condição atribuída à autora.

Vale dizer que este Tribunal de Justiça já sedimentou o entendimento de que a administradora de imóvel tem legitimidade para compor o polo ativo da ação de cobrança, mostrando-se oportuna a transcrição dos seguintes arestos:

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança. Administradora do imóvel. Legitimidade ativa. Poderes conferidos para representação do locador. Decisão reformada. - Comprovado que o proprietário e o locador outorgou poderes à empresa

que administra imóveis para que administrasse e representasse o locador em assuntos ligados à locação, incluindo-se os procedimentos de cobrança, isso lhe confere legitimidade ativa para ajuizar o pedido (Agravo de Instrumento Cível 1.0024.11.274481-8/001, Rel. Des. Alberto Henrique, 13ª Câmara Cível, julgamento em 12.01.2012, publicação da súmula em 20.01.2012.)

Ação de despejo c/c cobrança [...] - Administradora de imóveis - Legitimidade ativa [...]. - Se o proprietário do imóvel outorga à administradora poderes para agir judicialmente, tem esta legitimidade para propor ação de despejo c/c cobrança. (TJMG - Ap. 2.0000.00.449658-2/000 - Rel. Des. Pedro Bernardes - DJ de 10.02.2005.)

A administradora de imóveis que celebrou contrato de prestação de serviços relativos à locação do imóvel, sendo constituída procuradora do proprietário do bem locado, que lhe conferiu poderes especiais para administrar o imóvel e os poderes *ad judicium* para propor ou se defender de qualquer ação judicial relacionada com a locação do imóvel, é parte legítima ativa para ajuizar a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. (TJMG - Ap. 2.0000.00.349662-4/000 - Rel. Des. Duarte de Paula - DJ de 23.02.02.)

Assim, ao ajuizar a ação de cobrança em face do locatário na busca de receber as parcelas que não foram adimplidas, a autora valeu-se de poderes que lhe foram licitamente outorgados pelo proprietário do imóvel, não se cogitando de ofensa ao art. 6º do CPC se este ingressa em juízo para defesa dos interesses de quem lhe outorgou poderes.

De fato e com redobrada vênica, a hipótese prevista no mencionado art. 6º não guarda relação de identidade, ou mesmo de semelhança, com o caso dos autos.

Com efeito, no texto legal, o que se veda é a possibilidade de alguém, em nome próprio, pleitear direito de terceiro, exceção naturalmente reservada aos casos de autorização da originária de lei.

Aqui, no caso em questão, a postulação não é apresentada em nome próprio, e sim derivada de legítima e reconhecida relação de mandato, autorizada expressamente no contrato de prestação de serviços celebrado entre locador e administradora.

Por tais considerações, redobrando vênica ao eminente Desembargador Relator, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa.

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - De acordo com o Relator.

*Súmula* - ACOLHERAM A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E EXTINGUIRAM O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, VENCIDO O REVISOR.

...