

de indenização por danos morais e materiais. Citação do locador, representado pela imobiliária. Nulidade. Ausência de prova de que o locador tenha se ausentado do País. Procuração que não confere poderes especiais para o recebimento da citação. Dever de a imobiliária fornecer o endereço do locador. Preliminar de ofício. Acolhimento. Inteligência do art. 215 do CPC.

- É nula a citação do locador na pessoa da imobiliária, inexistente procuração válida com poderes especiais para recebimento de citação, bem como prova de que o locador tenha se ausentado do País.

- A imobiliária deverá fornecer o endereço do locador ou procuração válida que lhe confira poderes específicos para recebimento de citação, inexigível apenas nos casos em que o locador tenha se ausentado do País.

Preliminar, de ofício, acolhida.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.509977-0/001 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Jorge Henrique
Barbosa Júnior - Apelado: Cláudio Evaristo Furbino -
Relator: DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em ACOLHER PRELIMINAR, DE OFÍCIO, DE NULIDADE DA CITAÇÃO.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2012. - José Marcos Vieira - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Trata-se de apelação cível interposta por Jorge Henrique Barbosa Júnior, da sentença de f. 82/88-TJ, que, nos autos da ação de rescisão de contrato de locação residencial cumulada com indenização por danos morais e cobrança de multa contratual ajuizada em face de Cláudio Evaristo Furbino, julgou parcialmente procedente o pedido, declarando rescindido o contrato desde o dia 15.03.07 e condenado o réu ao pagamento da multa contratual e danos materiais no valor de R\$490,00 (quatrocentos e noventa reais), afastada a pretensão ao recebimento de indenização por danos morais.

Inconformado, o autor interpõe apelação (f. 89/95-TJ) em que pleiteia a fixação de indenização por danos morais e a majoração da verba honorária.

Não houve contrarrazões, conforme certificado às f. 98-v.-TJ.

Conheço do recurso, por atendidos os pressupostos de admissibilidade recursal.

Preliminar de ofício - nulidade de citação

**Locação - Rescisão do contrato - Indenização -
Dano moral e dano material - Cumulação de
ações - Citação do locador - Representação pela
imobiliária - Nulidade - Locador ausente do país -
Não comprovação - Procuração que não confere
poderes especiais para recebimento da citação -
Fornecimento do endereço do locador - Dever da
imobiliária**

Ementa: Apelação cível. Ação ajuizada pelo locatário. Rescisão de contrato de locação cumulada com pedido

Levanto, de ofício, ao exame desta egrégia Câmara Julgadora preliminar de nulidade da citação.

Pelo que se vê dos autos, a ação foi proposta pelo locatário em desfavor do locador, este último representado pela imobiliária.

Pelo que se vê dos autos, as partes celebraram contrato de locação residencial, com prazo de trinta meses, em 31.08.06. O autor afirma a existência de diversos vícios no imóvel, o que teria ocasionado o ajuizamento da demanda em que pleiteia a rescisão do contrato, o recebimento da multa contratual, de danos materiais e de danos morais. A ação foi proposta em desfavor do locador, representado pela imobiliária, já que o autor alega desconhecer sua qualificação.

O mandado de citação foi recebido pelo representante da imobiliária, Sr. Idelino Alkimin Júnior (f. 32-v.-TJ), o qual, representando o réu, outorgou poderes a advogado (f. 42-TJ), que apresentou defesa (f. 33/41-TJ).

Juntamente com a peça de defesa, foi também juntada a procuração de f. 43-TJ, em que o réu teria outorgado poderes ao Sr. Idelino para ajuizar ação de cobrança em desfavor do autor.

Constatado pela MM. Juíza que o documento de f. 43-TJ era cópia, foi ordenada a intimação do réu para regularizar sua capacidade postulatória (f. 57-TJ e f. 64-TJ), o que deixou de ser cumprido. Note-se que, às f. 65-v.-TJ, o Sr. Idelino, que recebeu a citação e constituiu advogado em nome do réu, afirma desconhecer-lo.

Foi, então, proferida a interlocutória de f. 71-TJ, nos seguintes termos:

A carta citatória de f. 31 retornou sem cumprir sua finalidade.

Compareceu aos autos pessoa diversa dos demandados, Idelino de Alkimin Júnior, sem capacidade de ser parte, que, ao ser procurado na forma da certidão de f. 65-v., declarou que desconhece o requerido.

Pelo visto, não há citação válida.

Intime-se o demandante para apresentar o endereço para citação dos demandados, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de extinção do feito sem resolução do mérito (f. 71-TJ).

No entanto, o douto Juiz revogou a decisão supra-transcrita, determinando que:

Compulsando os autos com maior acuidade, verifico que no contrato de locação juntado na peça da exordial à f. 11/12 a Nossa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda. figura como representante do locador Cláudio Evaristo Furbino, inclusive assinou o respectivo instrumento, motivo pelo qual, revogo o despacho de f. 71, para declarar a citação válida dos demandados na forma posta na certidão do Sr. Oficial de Justiça à f. 32/verso, contudo, inexistente tornou-se a peça contestatória apresentada à f. 33/56 em face da não regularização da capacidade postulatória dos demandados em Juízo (f. 73-TJ).

Em seguida, foi proferida sentença de procedência parcial do pedido, o que ensejou a irresignação do autor,

que recorreu a este Tribunal, objetivando a fixação de indenização por danos morais.

Como se viu, o douto Juiz reconheceu a validade da citação e decretou a revelia, o que, a meu ver, *data venia*, não está correto, diante da nulidade da citação do réu.

É que, apesar de a “Nossa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.” representar o réu nos autos, tendo constituído advogado em seu nome e apresentado contestação, não foi juntado documento hábil a fundamentar tal representação.

De fato, pelo documento de f. 43, juntado por cópia, o réu confere poderes ao Sr. Idelino de Alkimin Júnior para ajuizar ação de cobrança contra o autor, e não para defendê-lo em juízo, muito menos para receber citação e constituir advogado.

Além disso, o fato de o contrato de locação ter sido assinado pela “Nossa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.” não importa em outorga de poderes especiais para receber citação.

A outorga de poderes pelo réu à Imobiliária para administração do imóvel não importa em legitimidade para recebimento de citação em nome do locador.

O art. 215 do CPC determina:

Art. 215. Far-se-á a citação pessoalmente ao réu, ao seu representante legal ou ao procurador legalmente autorizado. § 2º O locador que se ausentar do Brasil sem cientificar o locatário de que deixou na localidade, onde estiver situado o imóvel, procurador com poderes para receber citação será citado na pessoa do administrador do imóvel encarregado do recebimento dos aluguéis.

Não se pode considerar válida a citação do locador na pessoa do administrador do imóvel, já que não há prova de que tenha se ausentado do País.

O fato é que a procuração de f. 43-TJ, além de ser cópia, apenas outorga poderes especiais para ajuizar ação em desfavor do autor, não podendo haver dilação dos poderes, para incluir o de recebimento de citação. Também incorreta, a meu ver, a decretação da revelia, pois o fato de o réu ter sido representado pela imobiliária para firmar o contrato de locação não significa ter conferido poderes para receber citação judicial, a menos que se tivesse demonstrado sua ausência do País, o que não é o caso.

Nesse sentido, já decidiu o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Agravo de instrumento ação de declaratória de exoneração de fiança. Locação de imóvel. Requerimento de citação de administradora. Decisão que declara nulo o ato. Inexistência do contrato de outorga de poderes para receber citação. Impossibilidade de defender em nome próprio interesse de terceiro, arts. 3º e 6º CPC - Dever de informar endereço do locador constante em seus cadastros, ante as peculiaridades do caso. Recurso improvido (TJSP, Rel. Des. Francisco Casconi, Agravo de Instrumento nº 0070472-46.2011.8.26.0000, j. em 03.05.11).

Assim, o processo deverá retornar à instância originária para que seja sanada a nulidade, devendo a empresa Nossa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda. fornecer o endereço do réu ou exibir documento hábil a demonstrar a outorga de poderes para recebimento de citação.

Diante do exposto, de ofício, reconheço a nulidade da citação de f. 32v.-TJ e de todos os atos subsequentes e caso a sentença, devendo os autos retornar à instância originária, na forma acima descrita.

Custas, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES BATISTA DE ABREU e SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA.

Súmula - ACOLHERAM PRELIMINAR, DE OFÍCIO, DE NULIDADE DA CITAÇÃO.