

Imobiliária não tem legitimidade para ajuizar ação de execução de aluguéis

A administradora de imóveis não é parte legítima para ajuizar, em nome próprio, ação de execução de créditos referentes a contrato de locação, pois é apenas representante do proprietário e não substituta processual. Esse foi o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento de Recurso Especial interposto pela fiadora de um locatário.

Na origem, uma administradora de imóveis ajuizou ação de execução de aluguéis inadimplidos contra a fiadora do locatário. Posteriormente, a fiadora opôs Embargos à Execução. Alegou que a empresa não teria legitimidade para executar os aluguéis em nome próprio.

O juiz reconheceu a validade da fiança e excluiu da execução valores acessórios, como água, energia elétrica e IPTU, mantendo apenas o valor dos aluguéis devidos. A fiadora, então, apelou. A segunda instância manteve a sentença, fundamentando que a empresa imobiliária, “investida de amplos poderes de administração do imóvel”, é parte legítima para ajuizar ação de execução, tanto quanto o proprietário.

Direito alheio

A fiadora, já falecida, foi substituída por espólio, que recorreu ao STJ. No Recurso Especial, alegou violação do artigo 6º do Código de Processo Civil, segundo o qual, “ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei”.

A locação de imóveis urbanos é regulada pela Lei 8.245/91. De acordo com a ministra Nancy Andrighi, relatora do caso, grande parte dos contratos de locação de imóveis são firmados com a participação de um intermediário (corretor de imóveis ou imobiliária) que atua, em maior ou menor grau, para convergir a vontade das partes.

Ao analisar o processo, Nancy concluiu que a empresa imobiliária foi constituída pelo locador para a prática de atos de administração em geral, com poderes para, inclusive, ajuizar ações de interesse do proprietário do imóvel. “Nesse ponto, ressalte-se que não há dúvidas, portanto, de que a imobiliária, por força do mandato outorgado pelo locador, poderia ajuizar ação de cobrança ou de execução de aluguéis.”

Condições indispensáveis

Ainda assim, em relação à possibilidade de a imobiliária ajuizar, em seu nome, ação de execução de aluguéis, a ministra explicou que a legitimidade ordinária é de quem detém o direito material, no caso, o proprietário do imóvel. Em seu entendimento, a substituição processual só poderá ocorrer nos termos definidos expressamente em lei, não sendo permitido que se opere mediante “disposição voluntária e contratual feita entre substituído e substituto”.

“A participação da imobiliária, portanto, não é ampla a ponto de colocá-la no lugar do próprio locador”, disse. A legitimidade da administradora de imóveis — que foi reconhecida nas instâncias ordinárias — deve ser afastada, “por lhe faltar uma das condições indispensáveis para o legítimo exercício desse direito”, qual seja, a possibilidade de ser substituta no processo e não apenas representante do

proprietário.

A ministra acolheu a alegação de violação do artigo 6º do CPC, o que justificou o provimento do Recurso Especial. Dessa forma, a 3ª Turma do STJ anulou o acórdão do tribunal estadual e extinguiu o processo, sem resolução de mérito, por reconhecer a ilegitimidade ativa da imobiliária. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Recurso Especial [1252620](#).

Date Created

02/08/2012