

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1110660 - SP
(2017/0127391-4)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : HAYAT ELIA SLEIMAN
ADVOGADO : PAULO ROGÉRIO JACOB - SP112580
AGRAVADO : CLODOMIR MORANDI ROMANO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO DE ASSIS SANTOS - SP085811

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. Alterar as premissas adotadas pelo *decisum* atacado, no tocante à legitimidade ativa do recorrido, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 01 de Julho de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.110.660 - SP (2017/0127391-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : HAYAT ELIA SLEIMAN
ADVOGADO : PAULO ROGÉRIO JACOB - SP112580
AGRAVADO : CLODOMIR MORANDI ROMANO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO DE ASSIS SANTOS - SP085811

RELATÓRIO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por **HAYAT ELIA SLEIMAN**, contra decisão monocrática (fls. 207/210, e-STJ) da lavra deste signatário que negou provimento ao agravo (art. 1042 do CPC/2015), mantendo a inadmissibilidade do recurso especial esse, de sua vez, interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 142, e-STJ):

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Contrato de administração de imóvel. Ação de cobrança de valores pagos à ré em razão de inadimplemento de contrato de locação por parte do inquilino. Locadora que recebeu os valores da locação inadimplida tanto por parte do autor quanto por parte do inquilino. Procedência em parte do pedido. Apelo da ré. Alegação de ilegitimidade *ativa ad causam*. Preliminar rejeitada. Comprovação de que o autor é corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI e exerce a profissão em seu escritório. Ausência de demonstração de que o autor tenha violado os princípios que norteiam a relação jurídico-contratual. Inteligência do art. 422 do Código Civil. Sentença de parcial procedência do pedido que deve ser mantida porquanto impecável sua análise dos fatos e fundamentos, passível de ratificação nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte. RECURSO NÃO PROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (fls. 152/158, e-STJ), a insurgente apontou afronta aos artigos 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31 e 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor e artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil de 2015. Sustentou a ilegitimidade do recorrido, porquanto a autorização da recorrente foi para que a Astro Imóveis administrasse o contrato locatício, inexistindo, deste modo, qualquer relação contratual entre recorrente e recorrida. Argumentou que os serviços de locação de imóveis estão sujeitos às regras do Código de Defesa do consumidor, que confere destaque especial ao princípio da boa-fé objetiva.

Contrarrazões às fls. 170/172, e-STJ.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 184/185, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial pela ausência de demonstração de violação aos dispositivos arrolados e pela incidência da Súmula 7/STJ.

Inadmitido o apelo nobre, adveio o agravo (fls. 190/192, e-STJ), visando destrancar a insurgência, no qual a agravante refutou os óbices aplicados pelo Tribunal de origem.

Contraminuta às fls. 195/199, e-STJ.

Em decisão monocrática, este signatário negou provimento ao reclamo em razão da incidência da Súmula 7/STJ no que respeita aos artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil de 2015, bem como pela incidência da Súmula 282/STF no que concerne aos artigos 2º, 3º, 4º, 6º, 30, 31 e 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor.

Irresignada, a insurgente interpõe agravo interno (fls. 214/216, e-STJ) aduzindo, em síntese, que o agravante não pretende o reexame de provas, até porque, a seu entendimento, não há prova a ser analisada em vista que não foram juntados os documentos necessários à confirmação de que se trata de firma individual.

Impugnação às fls. 220/225, e-STJ.

É o relatório.

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.110.660 - SP (2017/0127391-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. Alterar as premissas adotadas pelo *decisum* atacado, no tocante à legitimidade ativa do recorrido, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Agravo interno desprovido.



VOTO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão combatida, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, observa-se que a agravante insurgiu-se apenas contra a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, no tocante à legitimidade ativa do recorrido, a Corte estadual, aproveitando os fundamentos da sentença, consignou, *in verbis*:

Trata-se de ação que visa à cobrança de valores locatícios adiantados pelo autor, corretor de imóveis, em favor da ré, locadora, e que a ele não foram devolvidos por ela, mesmo após ter 0) eu, 0.8 recebido do locatário o valor da dívida.

Alega o autor que, na condição de corretor de imóvel, em 19 de agosto de 2002, obteve da ré autorização por escrito para locação de imóvel de propriedade dela (fls. 10), consistente de um salão comercial situado nesta Capital, na Avenida São Miguel nº 1718, Vila Praia. Ficou pactuado entre as partes a remuneração de corretagem de 50% sobre o valor do primeiro aluguel recebido, e 10% sobre os aluguéis mensais seguintes. O contrato previu ainda a garantia de pagamento dos valores locatícios pela imobiliária à proprietária/locadora do imóvel na hipótese de inadimplemento do inquilino. Em respeito ao que havia sido pactuado, acrescenta o demandante, adiantou à ré os valores locatícios vencidos e não pagos, quer pelo locatário Roberto Vieira Moreno, quer por seus fiadores, referentes ao período de 02/12/2002 a 02/06/2003 e de 02/12/2003 a 02/05/2004, incluídos os encargos da locação e multa contratual. A quantia devida em 27/05/2004, no valor total de R\$23.681,82, foi objeto da ação de execução nº 583.05.2004.013490-5, ajuizada em face dos fiadores Waldemar Garcia e Ophélia Simões Garcia. Ocorre que, em 15/10/2008, a locadora transacionou nos autos daquela ação executiva, recebendo o valor de R\$40.000,00. Deixou, no entanto, de devolver a ele, administrador do imóvel locado, os valores que já tinham sido adiantados a ela, de modo que recebeu a dívida em duplicidade.

A ré, ao oferecer defesa, alegou que o autor administrou mal o imóvel, cometendo diversas irregularidades, tendo deixado, inclusive, de prestar contas referentes à administração do bem.

O Douto Juízo singular julgou o pedido procedente em parte para condenar a demandada a pagar ao demandante a quantia de R\$30.700,00.

E o entendimento da r. sentença deve prosperar, não trazendo a parte apelante elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

O Juízo de primeiro grau apreciou a questão de forma objetiva e bem fundamentada, valendo destacar:

"O autor é parte legítima para a ação, porque a pessoa jurídica

ostentada, é empresa individual, representada apenas por ele próprio, de modo que a pessoa física do titular tem legitimidade para o ajuizamento da demanda em questão.

Não há que se falar em prescrição, porque o termo inicial decorre da data em que o valor ficou disponível para a ré, ou seja, 23 de outubro de 2008; o prazo de 3 anos venceria em 23 de outubro de 2011; como esse dia caiu num domingo, prorrogou-se para o dia 24, data do ajuizamento da ação.

No mérito, procede em parte o pedido.

Questões pertinentes à suposta má administração do imóvel em nada alteram a obrigação de reposição dos valores recebidos pela ré, notadamente porque a ela incumbe ajuizamento de ação própria visando recomposição de eventual dano causado, valendo lembrar que nestes autos não há sequer indicação do valor do prejuízo experimentado por ela.

Portanto, as alegações de falta de reajuste de aluguel, não recebimento de chaves do imóvel e eventual deterioração do bem, não impedem a procedência da demanda.

Além disso, conforme se vê do documento de fl. 14, a ré recebeu do autor os valores exatos dos aluguéis ajustados, não havendo o desconto de R\$150,00 mencionado na contestação.

Num aspecto, contudo, tem razão a ré, pois, embora haja efetiva semelhança entre as assinaturas apostas no quadro de fl. 14, referentes aos meses de março e abril de 2004, o certo é que houve impugnação específica daquelas assinaturas, cuja dúvida somente poderia ser sanada com prova pericial, a cargo do autor (art. 389, inc. 11, CPC), o que não foi requerido. Além disso, a ré trouxe relatório semelhante, no qual há assinaturas do autor nos quadros de pagamentos, e neles não há assinatura do autor nos meses questionados 50).

E há outro aspecto que também que não pode ser esquecido.

O autor tem o direito de receber da ré o valor por ela recebido em pagamento dos aluguéis já adiantados e pagos pelo autor. Isso não significa que ele tenha o direito de receber os valores cobrados em execução feita pela ré contra os devedores, pois, notadamente em caso de acordo (como ocorreu na execução), nem sempre o valor que se recebe corresponde ao valor do débito.

Pois bem. Partindo desse pressuposto, segue-se que a ré recebeu a quantia de R\$40.000,00, e, desse valor, pagou R\$7.000,00 à advogada, restando-lhe a quantia de R\$33.000,00.

Considerando que os valores dos meses de março e abril de 2004 devem ser excluídos da cobrança inicial, resta ao autor receber da ré a quantia de R\$30.700,00.

[...]"

Desta feita, alterar as premissas adotadas pelo *decisum* atacado e concluir pela ilegitimidade ativa do autor, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável ante os óbices dos enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO

CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões ou contradições, portanto, inexistente a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15.

2. As conclusões do aresto reclamado acerca da legitimidade ativa da recorrida estão amparadas no acervo fático-probatório constante dos autos. Logo, sua revisão esbarra nos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A insuficiência das razões recursais, dissociadas dos fundamentos da decisão recorrida, impõem o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1342501/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 31/05/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PLANO VERÃO. 1. SUSPENSÃO DO PROCESSO. DESCABIMENTO. 2. AÇÃO COLETIVA AJUIZADA PELO IDEC E FAVORÁVEL A TODOS OS POUPADORES, SEM LIMITAÇÃO TERRITORIAL. LEGITIMIDADE ATIVA.

3. LEGITIMIDADE PASSIVA DO HSBC. SUCESSÃO DO BANCO BAMERINDUS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.110.660 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0127391-4

Número de Origem:

00316576220118260005 316576220118260005 20160000319061

Sessão Virtual de 25/06/2019 a 01/07/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HAYAT ELIA SLEIMAN

ADVOGADO : PAULO ROGÉRIO JACOB - SP112580

AGRAVADO : CLODOMIR MORANDI ROMANO

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO DE ASSIS SANTOS - SP085811

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HAYAT ELIA SLEIMAN

ADVOGADO : PAULO ROGÉRIO JACOB - SP112580

AGRAVADO : CLODOMIR MORANDI ROMANO

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO DE ASSIS SANTOS - SP085811

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 02 de Julho de 2019

