



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1693648 - SP (2020/0093696-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493
ANA LAURA CENEVIVA MIOTTO - SP344704
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359
MARIA LETICIA VALÉRIO INDIANI - SP418538
AGRAVADO : LAIS MARIA FLORINDO DINIZIO
ADVOGADO : FABIANA FERNANDEZ - SP130561
INTERES. : ANA PAULA DE LIMA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AFASTAMENTO. LEGITIMIDADE DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PARA AÇÕES JUDICIAIS REFERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a incidência das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ quando evidenciada a pretensão recursal do reconhecimento de suposta contrariedade à legislação federal.

2. 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. REsp n. 1.252.620/SC.

3. Estando o entendimento da Corte de origem em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, impõe-se a aplicação da Súmula 83 do STJ.

4. 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, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1693648 - SP (2020/0093696-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493
ANA LAURA CENEVIVA MIOTTO - SP344704
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359
MARIA LETICIA VALÉRIO INDIANI - SP418538
AGRAVADO : LAIS MARIA FLORINDO DINIZIO
ADVOGADO : FABIANA FERNANDEZ - SP130561
INTERES. : ANA PAULA DE LIMA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AFASTAMENTO. LEGITIMIDADE DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PARA AÇÕES JUDICIAIS REFERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a incidência das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ quando evidenciada a pretensão recursal do reconhecimento de suposta contrariedade à legislação federal.

2. 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. REsp n. 1.252.620/SC.

3. Estando o entendimento da Corte de origem em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, impõe-se a aplicação da Súmula 83 do STJ.

4. Agrado interno desprovido.

RELATÓRIO

GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA interpõe agravo interno contra decisão da Presidência do STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial com base na aplicação das Súmulas n. 5 e 7 e ausência de demonstração de dissídio jurisprudencial.

A agravante alega que (fl. 304):

Nobre julgador, o não reconhecimento da legitimidade ativa da Agravante em propor ação de execução e figurar no polo ativo da demanda, ainda que haja expressa autorização das empresas locadoras, representa uma violação ao artigo 18 da Lei Federal 13.105/2015:

"Artigo 18. Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico."

Sustenta ainda o seguinte (fl. 304):

Dessa forma, a supracitada decisão monocrática merece reforma, haja vista que o cerne principal do referido **recurso não consiste em mera revisão de cláusulas contratuais do caso em concreto ou reexame de provas**, mas sim de discutir a patente afronta a legislação federal, o que foi devidamente impugnado pela Agravante tanto no Recurso Especial quanto no Agravo.

E, finalmente aduz que demonstrou devidamente a divergência jurisprudencial entre os Tribunais de Justiça do Estado de São Paulo e de Minas Gerais.

Requer o conhecimento do presente agravo com sua análise pela Turma para conhecimento e provimento do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, reconsidero a decisão agravada para afastar a incidência dos óbices contidos nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que o recurso em análise não consiste em mera revisão de cláusulas contratuais do caso em concreto ou reexame de provas, mas a pretensão recursal do reconhecimento de suposta contrariedade à legislação federal.

No entanto, quanto às demais questões suscitadas, o recurso não reúne condições de êxito.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação do art. 18 da Lei n. 13.105/2015, sob o argumento de que possui legitimidade ativa para a propositura da ação de execução de título extrajudicial.

Por sua vez, o Tribunal *a quo*, ao tratar da matéria, consignou que a imobiliária age como mera representante dos proprietários do imóvel, atuando nos limites dos poderes que lhe foram conferidos. Veja-se excerto do acórdão (fls. 204-205):

I – Na hipótese dos autos, a parte autora, na qualidade de administradora dos imóveis das locadoras Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda. e Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (fls. 16/19), **não possui legitimidade para demandar, em nome próprio, feito executivo para cobrança de valores decorrentes da relação locatícia**, porquanto constitui tão somente representante dos proprietários do imóvel, e não substituta processual.

Em verdade, confunde a autora **representação** com **legitimação extraordinária**, hipótese esta em que se atribui a terceiro a possibilidade de pleitear, em nome próprio, direito alheio, nos termos do art. 18 do CPC/2015, que não é o caso dos autos.

[...]

De rigor, portanto, a manutenção do reconhecimento da ilegitimidade ativa *ad causam*, com o decreto de extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015.

Com efeito.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a administradora de imóveis não é parte legítima para as ações judiciais em que o locador pleiteia eventuais valores decorrentes do contrato de locação, consoante se depreende dos seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE DO LOCADOR PARA AÇÕES JUDICIAIS REFERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO E DESPROVER O RECURSO ESPECIAL.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada pela eg. Instância a quo. Novo exame do feito.

2. "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" (REsp 1.252.620/SC, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 19/06/2012, DJe de 25/06/2012).

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.667.076/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 18/12/2020.)

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. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 25/06/2012, g.n.)(AgInt no AREsp 1.667..076/DF, relator Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe 25/06/2012.)

Assim, estando o entendimento da Corte de origem está em consonância com a orientação jurisprudencial deste Tribunal, impõe-se aplicação do óbice da Súmula n. 83 do STJ.

No tocante à alínea *c* do permissivo constitucional, é oportuno ressaltar que o dissídio jurisprudencial deve ser comprovado nos moldes estabelecidos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, com a realização do devido cotejo analítico, demonstrando-se claramente o dissídio entre os casos confrontados e identificando os trechos que os assemelhem, não sendo basta bastante a simples transcrição de ementas e trechos dos votos, como se evidenciou no presente caso.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.693.648 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0093696-5

Número de Origem:

1066801-34.2017.8.26.0114 10668013420178260114

Sessão Virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493

ANA LAURA CENEVIVA MIOTTO - SP344704

THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

MARIA LETICIA VALÉRIO INDIANI - SP418538

AGRAVADO : LAIS MARIA FLORINDO DINIZIO

ADVOGADO : FABIANA FERNANDEZ - SP130561

INTERES. : ANA PAULA DE LIMA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493

ANA LAURA CENEVIVA MIOTTO - SP344704

THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

MARIA LETICIA VALÉRIO INDIANI - SP418538

AGRAVADO : LAIS MARIA FLORINDO DINIZIO

ADVOGADO : FABIANA FERNANDEZ - SP130561

INTERES. : ANA PAULA DE LIMA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de fevereiro de 2023