



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.103.658 - RN (2008/0245977-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ABREU IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA
RECORRIDO : LUIZ LOPES VARELLA NETO
ADVOGADO : WEBERTON PESSOA DA SILVA COSTA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APROVAÇÃO CADASTRAL DE LOCATÁRIO SEM CAPACIDADE ECONÔMICA. DÉBITOS RELATIVOS A ALUGUERES, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. ART. 667 C/C 186 DO CC.

1. A administradora de imóveis figura como mandatária do proprietário do bem para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653, do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal). Por outro lado, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva.

2. Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual.

3. A recorrente é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, uma vez que a pretensão veiculada na petição inicial não diz respeito à mera cobrança de alugueres atrasados, mas à responsabilização civil da imobiliária pelo descumprimento do contrato. No caso concreto, o Tribunal *a quo* consignou a efetiva existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, uma vez que a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente, resultando na frustração da execução que visava à cobrança dos alugueres e débitos relativos às cotas condominiais e tributos inadimplidos.

4. A pretensão do proprietário do imóvel nasceu com a ciência do defeito na prestação do serviço consubstanciado na desídia relacionada à aprovação cadastral do locatário e do fiador, o que se deu por ocasião da frustração do processo executivo ajuizado em junho de 2003. Tendo a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

presente demanda sido proposta em agosto de 2005, antes de transcorrido o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC, ressoa manifesta a não ocorrência da prescrição.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir A Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.103.658 - RN (2008/0245977-7)

RECORRENTE : ABREU IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA
RECORRIDO : LUIZ LOPES VARELLA NETO
ADVOGADO : WEBERTON PESSOA DA SILVA COSTA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Luiz Lopes Varella Neto ajuizou demanda objetivando indenização por perdas e danos em face de Abreu Imóveis Ltda., administradora de imóvel de sua propriedade e que fora locado a amigo de diretor da ré - que aprovou o cadastro do locatário e do fiador sem que estes tivessem bens para garantir a execução (fls. 4-20).

Sobreveio sentença de parcial procedência do pedido, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 37.638,37, e 80% das custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, ficando o restante a cargo do autor (fls. 286-292).

O Tribunal estadual negou provimento à apelação, nos seguintes termos (fls. 351-358):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA PARA O MÉRITO. LEGITIMIDADE RECONHECIDA. ALEGAÇÃO DE MÁ PRESTAÇÃO DO SERVIÇO ADQUIRIDO. CONSTATAÇÃO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO RECURSO.

No recurso especial, interposto com base na alínea "a" do permissivo constitucional, foi alegada violação aos arts. 3º do CPC, 206, § 3º, V, e 722 do CC (fls. 361-381).

Em suma, sustentou a recorrente ser uma empresa prestadora de serviços de corretagem imobiliária e administração de locação, tendo procedido ao levantamento cadastral do locador e do fiador, que apresentaram comprovantes de rendimentos compatíveis com o valor do aluguel.

Afirmou que atuou com diligência tanto na aprovação dos cadastros como no curso do contrato de locação, tendo, inclusive, promovido a cobrança judicial da dívida. Por isso, não poderia ser responsabilizada civilmente pelo inadimplemento do locatário,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mormente em razão de não ter se obrigado solidariamente ao cumprimento do contrato de locação, cujos valores devem ser assumidos exclusivamente pelo devedor e seu fiador, daí sua ilegitimidade passiva *ad causam*.

Outrossim, asseverou que os fatos litigiosos remontam a 7/6/2000, data de celebração do contrato de locação e da suposta omissão no exame da situação cadastral do locatário, razão pela qual a pretensão estaria fulminada pela prescrição, cujo prazo é de 3 anos.

Ainda, por ter atuado diligentemente em proveito do recorrido no serviço de intermediação - haja vista ter exigido os comprovantes de rendimentos do devedor e do fiador -, sua obrigação de corretor se exauriu com a celebração do contrato, cujas obrigações financeiras seriam, portanto, de inteira responsabilidade do locatário e seu fiador, máxime tendo em vista a ausência de culpa ou dolo, que afastam a responsabilidade subjetiva da corretora.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso (fls. 388-395), que foi admitido na instância originária (fls. 397-398).

Às fls. 408-409, a recorrente reitera o interesse no julgamento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.103.658 - RN (2008/0245977-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ABREU IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA
RECORRIDO : LUIZ LOPES VARELLA NETO
ADVOGADO : WEBERTON PESSOA DA SILVA COSTA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APROVAÇÃO CADASTRAL DE LOCATÁRIO SEM CAPACIDADE ECONÔMICA. DÉBITOS RELATIVOS A ALUGUERES, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. ART. 667 C/C 186 DO CC.

1. A administradora de imóveis figura como mandatária do proprietário do bem para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653, do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal). Por outro lado, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva.
2. Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual.
3. A recorrente é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, uma vez que a pretensão veiculada na petição inicial não diz respeito à mera cobrança de alugueres atrasados, mas à responsabilização civil da imobiliária pelo descumprimento do contrato. No caso concreto, o Tribunal *a quo* consignou a efetiva existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, uma vez que a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente, resultando na frustração da execução que visava à cobrança dos alugueres e débitos relativos às cotas condominiais e tributos inadimplidos.
4. A pretensão do proprietário do imóvel nasceu com a ciência do defeito na prestação do serviço consubstanciado na desídia relacionada à aprovação cadastral do locatário e do fiador, o que se deu por ocasião da frustração do processo executivo ajuizado em junho de 2003. Tendo a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

presente demanda sido proposta em agosto de 2005, antes de transcorrido o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC, ressoa manifesta a não ocorrência da prescrição.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Cinge-se a controvérsia às seguintes questões: a) legitimidade passiva *ad causam* da imobiliária e extensão da responsabilidade civil da administradora de imóveis que atua como intermediária da locação; b) ocorrência ou não da prescrição.

É bem de ver que o ponto relativo à legitimidade passiva da recorrente confunde-se com a matéria de mérito do presente recurso, razão pela qual serão analisadas conjuntamente.

2.1. Com efeito, verifica-se a existência de relação contratual entre a recorrente, na condição de administradora de imóveis, e o recorrido, que lhe entregou o imóvel para locação e administração, consoante bem assentado na sentença (fl. 288):

Em que pese a farta gama de afirmações contundentes da empresa demandada, a mesma não se desincumbiu do ônus de provar que não realizava a administração do referido imóvel, nem mesmo negou o recebimento de taxa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel devido mensalmente, que deveria ser pago nas dependências da ré, tudo de conformidade com o disposto no contrato de locação celebrado, em sua cláusula terceira. [...] Some-se a isso, as declarações prestadas pelo preposto da empresa que se fez presente à audiência realizada em data de 20/07/2006, Sr. Pedro Câmara da Costa, em que o mesmo expressamente disse que a empresa demandada sempre realiza vistorias antes e depois das locações, uma vez que os proprietários deixaram seus bens aos cuidados da demandada. Tenho por reconhecida, dessa forma, que de fato houve a celebração de um contrato de prestação de serviços entre o demandante e a demandada.

Jônatas Milhomens esclarece que o contrato de administração de imóveis:

[...] é aquele no qual um dos contratantes (*o proprietário, ou o condomínio, por delegação do síndico*) confere a outro (*o administrador*), através de mandato ou autorização, o poder de gerir imóveis ou de dirigir interesses, mediante o pagamento de uma taxa pela prestação de serviços. (Manual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Prático dos Contratos. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005, p. 97)

Assim, configurado o contrato de prestação de serviços entre a recorrente e o locador, tem-se que aquela figura como mandatária do proprietário do imóvel para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653 do CC, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa:

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

Nessa ordem de ideias, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de prévia previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente a culpa da mandatária, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva (art. 186 do Código Civil).

Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual.

Nesse sentido, a lição de Rui Stoco:

A administradora de imóveis é responsável por locação realizada sem as cautelas que a atividade recomenda, sendo por isso obrigada a satisfazer o proprietário naquilo que ele deixou de receber. As exigências de garantia de contrato de locação são privativas da administradora, na medida em que pelo contrato responde em relação ao proprietário. (Tratado de responsabilidade civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004, p. 620)

O mesmo entendimento é albergado por precedente de relatoria da ilustre Ministra Nancy Andrichi:

Processual civil e civil. Recurso especial. Locação de imóvel e responsabilidade civil. Omissão. Legitimidade passiva da imobiliária. Questões inerentes ao próprio contrato locatício. Questões ligadas à cobrança realizada pela recorrida. Diferenciação. Danos morais. Quantificação. Redução do quantum.

- Inexiste a alegada omissão com relação ao art. 186 do Código Civil, uma vez que o Tribunal local expressamente afastou a prática de ato ilícito por parte da recorrida;

- **A imobiliária não possui legitimidade passiva para responder por questões atinentes diretamente à estrutura do imóvel locado, atuando como mera administradora do bem;**

- **No que toca ao modo de cobrança, responde a imobiliária por sua atuação, que culminou por causar danos morais aos recorrentes, conforme reconhecido pela sentença;**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- Na espécie, a indenização mostra-se exagerada, devendo ser reduzida aos parâmetros comumente fixados pelo STJ. Danos morais fixados em seis mil reais.

Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

Ônus sucumbenciais redistribuídos.

(REsp 864.794/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2008, DJe 03/10/2008)

No caso dos autos, o Tribunal estadual consignou a efetiva existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, uma vez que a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente, resultando na frustração da execução que visava à cobrança dos alugueres e débitos relativos às cotas condominiais e tributos inadimplidos (fls. 356-357):

De acordo com o “CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL N. 1839/1436” trazido aos autos pelo próprio apelante (fls. 144/146), verifica-se que sobre o imóvel locado incidiu um aluguel mensal no valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) a serem pagos na sede da empresa administradora (ora recorrente), situação que confirma a relação entre as partes, até porque a administradora apelante sequer questionou que era reembolsada no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel pelos serviços prestados.

22. Por outro lado, os documentos referidos pelo recorrente nas razões do apelo demonstram que o locatário percebia um renda mensal líquida no valor de R\$ 2.369,92 (dois mil trezentos e sessenta e nove reais e noventa e dois centavos), ou seja, uma renda inferior a três vezes o valor da locação.

23. Em face de tal situação, verifica-se que o contrato firmado não atentou as regras seguidas pela administradora recorrente, na medida em que, conforme informou o seu preposto Pedro Câmara da Costa às fls. 186/187, “o locatário deve ter renda mensal superior ao triplo de valor do aluguel” (fl. 187).

24. Por sua vez, ao ser ouvido em juízo, o declarante Ricardo Cabral Abreu informou que “no caso em apreço o locatário possuía fazenda e na oportunidade falou que havia um renda informal proveniente da exploração de minérios”, tendo em seguida informado que “tem proprietários que participam de negociação, outros não; não sabe informar como ocorreu nos autos”, que “não conhece o locatário, conhecendo o fiador, em virtude do mesmo ser dono de uma empresa conhecida nesta cidade, porém não tem uma relação de amizade” e que “não se recorda se chegou a dizer ao autor se a locação teria sido feita por amizade”. (fl. 220).

25. No entender desta relatoria, tais declarações somente ratificam a conclusão da má prestação do serviço prestado pela recorrente.

26. Tal conclusão se deve ao fato de que o próprio declarante reconheceu a necessidade de uma suplementação de renda para que fosse demonstrada capacidade para adimplir a obrigação decorrente da locação, aceitando as simples alegações do locatário sem exigir qualquer documento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que desse embasamento àquelas, assumindo, deste modo, os riscos decorrentes de seu comportamento, ainda mais quando não restou demonstrado nos autos que tal situação teria sido comunicada ao locador (ora recorrido).

27. Estranhamente, o mesmo também diz que não sabia informar como se deu procedimento para formalização da locação e que não conhecia o locatário, em que pese, repito, ter aceito as declarações apresentadas pelo locatário, ressaltando, inclusive, que “no caso em apreço o locatário possuía fazenda” (fl. 220).

28. Assim, resta evidente que a empresa recorrente não exigiu do locatário ou do fiador a demonstração efetiva da capacidade econômica para que fosse firmado o contrato de locação e também omitiu tal situação do locador, situação que enseja de forma clara a responsabilidade daquela pelos danos sofridos pelo locador em razão da ausência da capacidade econômica do locatário e do fiador indicados pelo recorrente.

Ademais, a título de reforço de argumento, extrai-se da sentença que “a aprovação dos cadastros do locatário e do seu fiador teria ocorrido em virtude da amizade do diretor da empresa com os mesmos” (fl. 287).

Dessarte, verifica-se que a recorrente é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, uma vez que a pretensão veiculada na petição inicial não diz respeito à mera cobrança de alugueres atrasados, mas à responsabilização civil da imobiliária pela má administração do imóvel, ou seja, à percepção de indenização pelo descumprimento de dever contratual.

Outrossim, constatada a culpa da imobiliária pela desídia na execução do contrato - tal como assinalado no acórdão impugnado -, exsurge o seu dever de indenizar os prejuízos causados ao locador, os quais foram arbitrados de forma escorreita na instância ordinária em R\$ 37.638,37 (trinta e sete mil, seiscentos e trinta e oito reais e trinta e sete centavos), assim discriminados (fl. 291): a) R\$ 6.000,00 relativos aos alugueres em atraso; b) R\$ 1.763,45 referentes ao IPTU de 2002/2003; c) R\$ 15.000,00 pela depreciação do imóvel, uma vez que o locatário danificou consideravelmente o imóvel; d) R\$ 1.274,92 relativos ao IPTU de 2004; e) R\$ 13.600,00 pelos lucros cessantes equivalentes ao período em que o imóvel deixou de ser alugado em razão de sua deterioração (de abril de 2003 a setembro de 2004).

2.2. No que tange à prescrição, melhor sorte não assiste à recorrente ao afirmar que a lesão ao direito remontaria a 7/6/2000, data de celebração do contrato de locação e da suposta omissão no exame da situação cadastral do locatário.

Consoante cediço, a prescrição é a perda da pretensão inerente ao direito subjetivo, em razão da passagem do tempo, razão pela qual o prazo prescricional, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

essência, começa a correr tão logo nasça a pretensão, a qual tem origem com a violação do direito subjetivo, nos termos do art. 189, do Código Civil:

Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.

No caso concreto, o proprietário do imóvel somente tomou conhecimento do defeito na prestação do serviço, consubstanciado na desídia para aprovação cadastral do locatário e do fiador, por ocasião da frustração do processo executivo, que foi ajuizado em junho de 2003.

Assim, ainda que se considere a data do ajuizamento da demanda executiva como termo inicial do prazo prescricional, é manifesta a não ocorrência da prescrição, uma vez que a presente ação foi intentada em agosto de 2005, antes de transcorrido o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0245977-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.103.658 / RN

Números Origem: 1050195108 20080049549

PAUTA: 04/04/2013

JULGADO: 04/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ABREU IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA
RECORRIDO : LUIZ LOPES VARELLA NETO
ADVOGADO : WEBERTON PESSOA DA SILVA COSTA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

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