



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2117198 - MG
(2022/0124933-4)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RECAPP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817
RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532
AGRAVADO : ENDO SURGY COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIEL MENDES BARBOSA - MG100177
KARLA OLIVEIRA RESENDE SOUZA - MG094463
INTERES. : BELTRAO NETO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATO. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA DAS PARTES. RECONHECIMENTO. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. NATUREZA PESSOAL DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. FUNDAMENTOS NOVOS SOBRE AUSÊNCIA DE POSSE NÃO DEBATIDOS NA ORIGEM. SÚMULAS N.ºs 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO SE CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Se o Tribunal recorrido, para o fim de legitimar as posições das partes nos polos ativo e passivo, envereda em circunstâncias, fatos e provas, não há como desconstruir tais premissas sem atrair a necessidade do reexame do material de cognição, obstado pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

2. É contraditório o argumento da parte que nega sua condição de locadora por não ser proprietária e, depois, afirma que sua condição de locadora cessou em determinada data, atraindo o óbice da Súmula n.º 284 do STF.

3. O fundamento da ausência de posse para figurar como locadora

não foi debatido nas instâncias originárias, tornando o prequestionamento deficiente (Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF).

4. Prevalece no STJ o "entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial." (AgRg nos EDcl no REsp 1.035.860/MS).

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2117198 - MG
(2022/0124933-4)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RECAPP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817
RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532
AGRAVADO : ENDO SURGY COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIEL MENDES BARBOSA - MG100177
KARLA OLIVEIRA RESENDE SOUZA - MG094463
INTERES. : BELTRAO NETO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATO. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA DAS PARTES. RECONHECIMENTO. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. NATUREZA PESSOAL DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. FUNDAMENTOS NOVOS SOBRE AUSÊNCIA DE POSSE NÃO DEBATIDOS NA ORIGEM. SÚMULAS N.ºs 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO SE CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Se o Tribunal recorrido, para o fim de legitimar as posições das partes nos polos ativo e passivo, envereda em circunstâncias, fatos e provas, não há como desconstruir tais premissas sem atrair a necessidade do reexame do material de cognição, obstado pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.
2. É contraditório o argumento da parte que nega sua condição de locadora por não ser proprietária e, depois, afirma que sua condição de locadora cessou em determinada data, atraindo o óbice da Súmula n.º 284 do STF.
3. O fundamento da ausência de posse para figurar como locadora

não foi debatido nas instâncias originárias, tornando o prequestionamento deficiente (Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF).

4. Prevalece no STJ o "entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial." (AgRg nos EDcl no REsp 1.035.860/MS).

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RECAPP ENGENHARIA LTDA. (RECAPP) contra decisões de minha relatoria assim ementadas:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATO. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA DAS PARTES. RECONHECIMENTO. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS.

os 5 E 7 DO STJ. NATUREZA PESSOAL DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INCIDÊNCIA. ANALOGIA. CONHECEU-SE DO AGRAVO PARA NÃO SE CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. (e-STJ, fls. 840).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS. (e-STJ, fl. 860)

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que **(1)** houve erro na valoração das provas, pois RECAPP nunca fora locadora, e isso custou a violação dos arts. 17, 337, XI, 338, 339 e 485, VI, do NCPC; **(2)** houve cessação da condição de locadora, pois a agravante deixou de ter posse do imóvel e apresentou nos autos a 3ª Alteração do Contrato Social da empresa G.W Consultoria e Serviços de Informática Eireli, em cuja Cláusula II consta a integralização do imóvel objeto do contrato de locação ao respectivo capital social (e-STJ, fls. 867/883).

Houve apresentação de contraminuta por ENDO SURGY COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA (ENDO SURGY) (e-STJ, fls. 887/894).

É o relatório.

VOTO

Conforme emana do contexto fático narrado no acórdão recorrido, ENDO

SURGY foi locatária de imóvel comercial em contrato celebrado com RECAPP, por intermédio de Beltrão Neto Negócios Imobiliários. Em virtude de obras no telhado no prédio locado, foi danificada a impermeabilização, gerando infiltrações e prejuízos ao material cirúrgico alocado. A locatária ENDO SURGY requereu produção antecipada de provas, incidental ao processo indenizatório, contra o que se insurgiu RECAPP.

O Tribunal estadual não acolheu a alegação de ilegitimidade ativa e passiva, negando provimento ao recurso da ré RECAPP.

(1) Da violação dos arts. 17, 337, XI, 338, 339 e 485, VI, do NCPC, pela alegada ilegitimidade ativa e passiva

Alegou RECAPP que a autora ENDO SURGY não possui legitimidade para figurar no polo ativo porque não figurou no contrato de locação, mas sim Cintia Sandy Braga como locatária.

De outro lado, refuta RECAPP sua legitimação passiva como locadora e potencial responsável pelos danos mencionados, por não ser proprietária do imóvel locado.

Mas a situação não se apresenta tão rasa como quer fazer crer RECAPP.

Daí, tendo o Tribunal estadual acrescenta detalhes documentais e fáticos trazendo aos polos ativo e passivo as figuras de ENDO SURGY e RECAPP, respectivamente, a tese da ora recorrente indiscutivelmente perpassa pelo reexame de substrato fático-probatório, que é de análise soberana da Corte recorrida. Por isso que a tese defendida no recurso especial desafia os comandos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

São circunstâncias, documentos e fatos que vinculam cada uma das partes à sua respectiva posição processual, tal como engendrado na petição inicial.

Nesse sentido, articulou a Corte mineira com os seguintes apontamentos:

*Verifica-se que o contrato de locação anexado ao documento nº 8 foi celebrado, em 12/05/2017, entre **Cintia Sandy Braga (locatária)** e a 1ª ré, **Recapp Engenharia Ltda. (locadora)**, sendo esta representada por sua **procuradora Beltrão Neto Negócios Imobiliários Ltda, 2ª ré.***

*Verifica-se ainda, notadamente de sua **cláusula sexta**, que a locatária se obrigou a utilizar o imóvel **única e exclusivamente para fins comerciais.***

*Os documentos de nº 19/21 demonstram que a locatária **Cintia Sandy Braga é a sócia administradora da sociedade empresária autora, Endo Surgy Comércio e Representações Ltda., a qual foi constituída somente em 20/06/2017, ou seja, depois da celebração de aludido contrato de locação, constituição essa seguida da expedição, pela Municipalidade, de alvará de localização (no imóvel locado) e funcionamento, na data de 08/08/2017.***

*Vê-se, pois, que o imóvel objeto do contrato de locação foi **locado***

com a única intenção de sediar a sociedade empresária autora, a qual não havia sequer sido constituída por ensejo da assinatura desse contrato de locação, razão pela qual foi ele firmado não pela empresa autora, mas por sua atual sócia administradora, Cintia Sandy Braga (e-STJ, fl. 751 – sem destaque no original).

O Tribunal recorrido ainda retirou do substrato fático circunstâncias ocorridas no curso de sua execução e que vieram a confirmar as posições das partes na relação negocial.

E isso ao afirmar que:

*Vislumbra-se ainda, dos documentos de nº 26/31, que, tanto **no laudo inicial de vistoria do imóvel, quanto nas diversas notificações e contranotificações enviadas pelas partes, sempre figurou a sociedade empresária autora como locatária**, não havendo em tais documentos qualquer referência à pessoa natural de Cintia Sandy Braga*
Assim, ao menos no plano abstrato e de forma excepcional, resta caracterizada a pertinência subjetiva da sociedade empresária autora para atuar no feito.(e-STJ, fl. 752).

Especificamente sobre a legitimação passiva de RECAPP na condição de locadora do imóvel, o Tribunal estadual, mais uma vez, foi assertivo ao mencionar que ***não se exige que o locador seja, obrigatoriamente, o proprietário do bem locado, sendo certo que a propriedade é irrelevante para a presente demanda que tem por fundamento uma relação jurídica de natureza pessoal e não de direito real.*** (e-STJ, fl. 752).

(2) Da cessação da condição de locadora

Curiosa e contraditoriamente, em suas razões, vem RECAPP afirmar que desde 7/5/2019 deixou de ser locadora do imóvel objeto do contrato de locação.

Assim, referido argumento, no mínimo, só confirma a relação jurídica de locação iniciada em **12/5/2017**, mas pela incongruência dos argumentos, também atrai o óbice da Súmula n.º 284 do STF.

Na sequência, ainda afirma RECAPP que essa cessação da condição de locatária em 7/5/2019 vem estribada na: a) integralização do imóvel ao capital social de outra empresa, a G.W Consultoria e Serviços de Informática Eireli, a qual passou a ser locadora do imóvel; b) exigência da condição de sua posse do imóvel para ser considerada locadora, o que não é o caso dos autos, conforme amplamente demonstrado; c) cláusula II da 3ª Alteração do Contrato Social da empresa G.W Consultoria e Serviços de Informática Eireli, que comprova a integralização do imóvel locado a empresa terceira.

Contudo, sem razão.

O que não seria a avaliação dos 3 tópicos acima senão rematado novo escrutínio do material de cognição já submetido ao Tribunal estadual?

Verificar o que diz a cláusula II da 3ª Alteração do Contrato de uma Sociedade que nem consta dos autos? Verificar cessação da posse de RECAPP, ainda mais quando "posse" é eminentemente situação fática ?

Não há, pois, questão de simples "reavaliação de prova", nem muito menos evidência de erro em sua interpretação. O que há é a insistência no reexame delas para infirmar as premissas nas quais se valeu o Tribunal recorrido para legitimar as posições processuais das partes de acordo com o negócio jurídico celebrado, o qual, em última análise, foi até mesmo reconhecido por RECAPP.

Demais disso, a própria questão da ausência de posse de RECAPP nem sequer foi debatida na origem, o que também atrai ao caso as Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF, por analogia.

Finalmente, não é demais lembrar à parte recorrente que prevalece no STJ o "entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial." (AgRg nos EDcl no REsp 1.035.860/MS).

Assim, como RECAPP não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o não conhecimento do recurso especial.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.117.198 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0124933-4

Número de Origem:

0000210574059001 05740670720218130000 10000210574059002 5740670720218130000
10000210574059003 210574059001 50443420420208130024 50017243220208130319

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RECAPP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817
RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532
AGRAVADO : ENDO SURGY COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIEL MENDES BARBOSA - MG100177
KARLA OLIVEIRA RESENDE SOUZA - MG094463
INTERES. : BELTRAO NETO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RECAPP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SOARES MOREIRA DOS SANTOS - MG045817
RENATO REZENDE PAIVA FILHO - MG195532
AGRAVADO : ENDO SURGY COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA
ADVOGADOS : DANIEL MENDES BARBOSA - MG100177

KARLA OLIVEIRA RESENDE SOUZA - MG094463
INTERES. : BELTRAO NETO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024