



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161235 - MG (2024/0285797-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : LONGINO SILVEIRA E SILVA
RECORRENTE : EDELIA APARECIDA BENTO
ADVOGADO : ALEXSANDRO ROSA DA COSTA - MG130152
RECORRIDO : JOAO ZACARIAS DE OLIVEIRA
ADVOGADO : JOSÉ DA MATA SANCHES - MG052838

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. LEGITIMIDADE ATIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. RELAÇÃO LOCATÍCIA DE NATUREZA PESSOAL. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO DE PROPRIEDADE. FATO SUPERVENIENTE. DOAÇÃO E RERRATIFICAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO DEMONSTRADA PERTINÊNCIA COM A RELAÇÃO LOCATÍCIA. NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO CONFIGURADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DOLO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial buscando a reforma de acórdão que manteve a procedência de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar argumentos essenciais, notadamente a doação do imóvel, em afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) houve violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil, por desconsideração do fato superveniente (doação e rerratificação) apto a influir no mérito; (iii) subsiste a ilegitimidade ativa do recorrido para despejo e cobrança após perda da propriedade/posse, à luz dos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil; (iv) é nulo o contrato de locação por vício de forma /ilegitimidade, conforme arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil; e (v) se os demais dispositivos invocados (arts. 212 do Código Civil; arts. 77,

I e VI; 79; 80, II e V; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil) foram contrariados pelo acórdão recorrido, à luz das teses deduzidas.

3. O Tribunal estadual enfrentou os argumentos suscitados, especialmente aqueles relacionados a doação do imóvel, considerando-os irrelevantes para o deslinde da ação de despejo e cobrança de aluguéis, dada a natureza pessoal da relação locatícia, rechaçando a preliminar de ilegitimidade ativa com base na teoria da asserção e nas alegações da inicial, afastando, assim, a alegada negativa de prestação jurisdicional e a violação ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

4. A irrisignação quanto a desconsideração do fato superveniente (doação e rerratificação do imóvel) foi rechaçada pelo Tribunal estadual sob o fundamento de que a discussão sobre a propriedade do imóvel é irrelevante para a ação de despejo, que se baseia na relação pessoal de locação, e porque a documentação apresentada não comprovou a doação do imóvel em questão para os recorrentes, mas sim de outro imóvel, não havendo, portanto, violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil.

5. Não se verifica a ilegitimidade ativa para propor a ação de despejo e cobrança, uma vez que a relação locatícia é de natureza pessoal, identificando-se o sujeito ativo da ação de despejo com o locador, não sendo exigida a prova de propriedade do imóvel, conforme expressamente reconhecido pelo TJMG, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ficando afastadas as violações dos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil.

6. O contrato de locação não pode ser considerado nulo por vício de forma ou legitimidade, tendo em vista que a ausência de propriedade do locador não invalida o contrato de locação, que constitui uma relação de direito pessoal entre as partes, devidamente comprovada nos autos, não se configurando as hipóteses de nulidade previstas nos arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil.

7. A condenação por litigância de má-fé foi corretamente afastada, pois as instâncias ordinárias não identificaram dolo ou conduta manifestamente ilícita por parte do recorrido, não havendo que se falar em violação dos arts. 77, I e VI, 79 e 80, II e V, do Código de Processo Civil.

8. Recurso especial 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161235 - MG (2024/0285797-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **LONGINO SILVEIRA E SILVA**
RECORRENTE : **EDELIA APARECIDA BENTO**
ADVOGADO : **ALEXSANDRO ROSA DA COSTA - MG130152**
RECORRIDO : **JOAO ZACARIAS DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **JOSÉ DA MATA SANCHES - MG052838**

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. LEGITIMIDADE ATIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. RELAÇÃO LOCATÍCIA DE NATUREZA PESSOAL. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO DE PROPRIEDADE. FATO SUPERVENIENTE. DOAÇÃO E RERRATIFICAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO DEMONSTRADA PERTINÊNCIA COM A RELAÇÃO LOCATÍCIA. NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO CONFIGURADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DOLO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial buscando a reforma de acórdão que manteve a procedência de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar argumentos essenciais, notadamente a doação do imóvel, em afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) houve violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil, por desconconsideração do fato superveniente (doação e rerratificação) apto a influir no mérito; (iii) subsiste a ilegitimidade ativa do recorrido para despejo e cobrança após perda da propriedade/posse, à luz dos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil; (iv) é nulo o contrato de locação por vício de forma /ilegitimidade, conforme arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil; e (v) se os demais dispositivos invocados (arts. 212 do Código Civil; arts. 77,

I e VI; 79; 80, II e V; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil) foram contrariados pelo acórdão recorrido, à luz das teses deduzidas.

3. O Tribunal estadual enfrentou os argumentos suscitados, especialmente aqueles relacionados a doação do imóvel, considerando-os irrelevantes para o deslinde da ação de despejo e cobrança de aluguéis, dada a natureza pessoal da relação locatícia, rechaçando a preliminar de ilegitimidade ativa com base na teoria da asserção e nas alegações da inicial, afastando, assim, a alegada negativa de prestação jurisdicional e a violação ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

4. A irrisignação quanto a desconsideração do fato superveniente (doação e rerratificação do imóvel) foi rechaçada pelo Tribunal estadual sob o fundamento de que a discussão sobre a propriedade do imóvel é irrelevante para a ação de despejo, que se baseia na relação pessoal de locação, e porque a documentação apresentada não comprovou a doação do imóvel em questão para os recorrentes, mas sim de outro imóvel, não havendo, portanto, violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil.

5. Não se verifica a ilegitimidade ativa para propor a ação de despejo e cobrança, uma vez que a relação locatícia é de natureza pessoal, identificando-se o sujeito ativo da ação de despejo com o locador, não sendo exigida a prova de propriedade do imóvel, conforme expressamente reconhecido pelo TJMG, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ficando afastadas as violações dos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil.

6. O contrato de locação não pode ser considerado nulo por vício de forma ou legitimidade, tendo em vista que a ausência de propriedade do locador não invalida o contrato de locação, que constitui uma relação de direito pessoal entre as partes, devidamente comprovada nos autos, não se configurando as hipóteses de nulidade previstas nos arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil.

7. A condenação por litigância de má-fé foi corretamente afastada, pois as instâncias ordinárias não identificaram dolo ou conduta manifestamente ilícita por parte do recorrido, não havendo que se falar em violação dos arts. 77, I e VI, 79 e 80, II e V, do Código de Processo Civil.

8. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LONGINO SILVEIRA E SILVA e EDÉLIA APARECIDA BENTO (LONGINO e EDÉLIA) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA – TEORIA DA ASSEÇÃO – REJEIÇÃO – CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – RELAÇÃO JURÍDICA DE NATUREZA PESSOAL – PROPRIEDADE DO IMÓVEL E HIGIDEZ DO REGISTRO – IRRELEVÂNCIA – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

Conforme entendimento do STJ, a análise dos pressupostos e condições da ação deve ser feita segundo a teoria da asserção, vale dizer, sob a ótica das alegações contidas na inicial e tendo em vista a pertinência subjetiva em relação às partes litigantes.

“Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário” (REsp n. 1.196.824/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/2/2013, DJe de 26/2/2013).

Não tendo o locatário logrado êxito em comprovar que pagou pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado (art. 23, I da Lei nº 8.245/1991), assiste ao locador o direito de requerer a desocupação do imóvel, a rescisão do contrato e a cobrança dos respectivos valores.

A discussão a respeito da higidez do registro do imóvel locado perante o serviço registral competente é irrelevante no bojo da ação de despejo c/c cobrança de aluguel, de modo que eventuais direitos daí decorrentes deverão ser pleiteados em ação própria.

Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 478)

Os embargos de declaração de LONGINO e EDÉLIA foram rejeitados (e-STJ, fls. 522/529).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LONGINO e EDÉLIA apontaram (1) negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais, notadamente a doação do imóvel e seus efeitos, em afronta ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; (2) violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil, por descon sideração de fato superveniente (doação do imóvel aos recorrentes) apto a influir no julgamento do mérito; (3) ilegitimidade ativa do recorrido para propor despejo e cobrar aluguéis em razão de perda da propriedade/posse e subsequente doação estatal aos recorrentes, com amparo nos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil; (4) nulidade do contrato de locação por vício de forma /ilegitimidade, com base nos arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil; (5) violação do

art. 212 do Código Civil quanto aos meios de prova do fato jurídico (documentos da doação e atos administrativos correlatos) não considerados pela decisão recorrida; e (6) afronta aos deveres processuais do art. 77, I e VI, do Código de Processo Civil e aos arts. 79 e 80, II e V, do Código de Processo Civil, em razão de suposta conduta do recorrido e necessidade de apreciação de litigância de má-fé.

A parte recorrida João Zacarias de Oliveira (JOÃO ZACARIAS) não apresentou contrarrazões (e-STJ, fl. 568).

É o relatório.

VOTO

Da contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, proposta por JOÃO ZACARIAS contra LONGINO e EDÉLIA. O Juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato por inadimplência, determinar a desocupação em 15 dias e condenar solidariamente ao pagamento de aluguéis vencidos e vincendos até a desocupação, com correção e juros, além de custas e honorários, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.

Em apelação, os réus sustentaram ilegitimidade ativa do autor por perda da propriedade/posse do imóvel desde 1998, alegaram doação estatal superveniente em 2016/2017 com rerratificação em 2023, e requereram devolução de aluguéis pagos entre 2000 e 2002, além de litigância de má-fé. O TJMG negou provimento, afirmando a pertinência subjetiva pelo contrato de locação, a natureza pessoal da relação locatícia e a desnecessidade de prova de propriedade nas hipóteses do art. 9º, II e III, da Lei 8.245/1991, ressaltando que a discussão registral é irrelevante em ação de despejo c/c cobrança e que os réus não comprovaram o pagamento dos aluguéis.

Foi interposto recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar argumentos essenciais, notadamente a doação do imóvel, em afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) houve violação dos arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil, por descon sideração do fato superveniente (doação e rerratificação) apto a influir no mérito; (iii) subsiste a ilegitimidade ativa do recorrido para despejo e cobrança após perda da propriedade/posse, à luz dos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil, com possível dissídio jurisprudencial; (iv) é nulo o contrato de locação por vício de forma /ilegitimidade, conforme arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil; e (v) se os demais

dispositivos invocados (arts. 212 do Código Civil; arts. 77, I e VI; 79; 80, II e V; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil) foram contrariados pelo acórdão recorrido, à luz das teses deduzidas.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional e da violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC

LONGINO e EDÉLIA alegam, nas razões do apelo nobre, que o acórdão proferido pelo TJMG incorreu em negativa de prestação jurisdicional e violação do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, por não ter enfrentado argumentos essenciais, notadamente a doação do imóvel e seus efeitos.

A argumentação de LONGINO e EDÉLIA é de que a decisão recorrida teria sido omissa ao desconsiderar a relevância da doação estatal e da posterior rerratificação para a definição da titularidade do imóvel e, conseqüentemente, da legitimidade para a ação de despejo.

Contudo, uma análise detida dos autos revela que o Tribunal estadual não se omitiu, mas sim manifestou-se de forma explícita sobre a irrelevância da discussão acerca da propriedade do imóvel no âmbito da ação de despejo. O acórdão do Tribunal a quo, em sua ementa, já havia estabelecido que:

A discussão a respeito da higidez do registro do imóvel locado perante o serviço registral competente é irrelevante no bojo da ação de despejo c/c cobrança de aluguel, de modo que eventuais direitos daí decorrentes deverão ser pleiteados em ação própria. (e-STJ, fl. 479)

Posteriormente, ao apreciar os embargos de declaração opostos por LONGINO e EDÉLIA, o TJMG reiterou seu entendimento, afirmando que:

O acórdão embargado foi suficientemente claro ao mencionar que a pretensão da ação de despejo em análise é fundamentada nos incisos II e III do art. 9º da Lei nº 8.245/1991, ou seja, na prática de infração legal ou contratual e na falta de pagamento do aluguel e demais encargos, em face dos quais não se exige a prova da propriedade do imóvel pelo locador. (e-STJ, fl. 523)

E mais adiante, de forma categórica, assentou que:

Repita-se a discussão a respeito da higidez do registro do imóvel locado é irrelevante no bojo da ação de despejo c/c cobrança de aluguel, uma vez que a demanda se fundamenta em relação jurídica de natureza pessoal – a qual se encontra devidamente comprovada –, e não de direito real, com a ressalva de que eventuais direitos daí decorrentes deverão ser pleiteados em ação própria, inclusive aqueles decorrentes da eventual doação do imóvel e a retificação de sua matrícula. (e-STJ, fl. 523)

Desse modo, percebe-se que o Tribunal estadual, ao contrário do alegado por LONGINO e EDÉLIA, enfrentou a questão da doação do imóvel, porém, considerou-a impertinente para o julgamento da ação de despejo, que se fundamenta na relação *ex locato*, de natureza pessoal, e não na propriedade do bem.

O fato de o TJMG ter decidido de forma contrária aos interesses dos recorrentes não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional, mas sim o exercício de sua função judicante, com base em sua compreensão da matéria de direito e da interpretação da legislação aplicável.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.

4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.

5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

6. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023)

No caso concreto, observa-se que se o TJMG analisou expressamente a tese sustentada por LONGINO e EDÉLIA, mas decidiu de forma contrária ao que foi defendido, não havendo que se falar em omissão.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da ilegitimidade ativa do recorrido (JOÃO ZACARIAS) e da irrelevância da discussão de propriedade em ação de despejo

Em seu apelo nobre, LONGINO e EDÉLIA argumentam a ilegitimidade ativa de JOÃO ZACARIAS para propor a ação de despejo e cobrança de aluguéis, fundamentando-se na perda da propriedade e posse do imóvel por JOÃO ZACARIAS em razão de sua alegada inadimplência no financiamento original e da subsequente doação estatal do bem aos recorrentes, com amparo nos arts. 1.196, 1.228, 1.275 e 1.359 do Código Civil.

Além disso, sustentam a nulidade do contrato de locação por vício de forma /ilegitimidade, com base nos arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil, em decorrência da suposta ausência de titularidade do locador.

Sobre isso, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao rejeitar a preliminar de ilegitimidade ativa, adotou a teoria da asserção, segundo a qual as condições da ação devem ser analisadas com base nas alegações contidas na petição inicial. Assim, se o autor se apresenta como locador e afirma a existência de um contrato de locação e o inadimplemento do locatário, sua legitimidade para a causa está configurada *in statu assertionis*.

A Lei nº 8.245/1991 especifica as raras hipóteses em que a prova da propriedade é exigida para a propositura da ação de despejo (art. 60), e a falta de pagamento de aluguéis (art. 9º, inciso III) não se enquadra nessas exceções.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE DOS LOCADORES. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...] 5. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo de eventual ação de despejo ou indenizatória por perdas e danos ocasionados ao imóvel locado identifica-se com a figura do locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

(AgInt no AREsp n. 2.632.873/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO RESCISÓRIA. DOLO PROCESSUAL. ERRO DE FATO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. NULIDADE. AUSÊNCIA. REAPRECIAÇÃO DE PROVAS. INVIABILIDADE. FORMAS DE LIQUIDAÇÃO. FUNGIBILIDADE. JULGAMENTO EXTRA OU ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. DIREITO PESSOAL. REGRA GERAL.

[...]

2. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo de eventual ação de despejo ou indenizatória por perdas e danos ocasionados ao imóvel locado identifica-se com a figura do locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

(REsp n. 1.590.902/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 12/5/2016)

Ademais, LONGINO e EDÉLIA não lograram êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis, ônus que lhes incumbia, conforme o art. 23, I, da Lei nº 8.245/1991. A alegação de que o contrato seria nulo por vício de legitimidade, com base nos arts. 166, V, e 167, § 1º, I, do Código Civil, não se sustenta, pois a eventual ausência de propriedade do locador no momento da celebração do contrato não o invalida para os fins da relação locatícia.

A nulidade por preterição de solenidade essencial (art. 166, V) ou simulação (art. 167, § 1º, I) deve estar umbilicalmente ligada aos requisitos do ato jurídico em si, e não à condição de proprietário para um contrato que não tem por finalidade transferir o domínio. O contrato de locação, no caso concreto, foi celebrado entre JOÃO e LONGINO, conforme documentação acostada, estabelecendo uma relação jurídica pessoal que independe da titularidade dominial do imóvel para sua validade e eficácia para fins de despejo.

Se não bastasse, no presente caso, a sentença de primeiro grau e o acórdão do TJMG concluíram que a doação alegada por LONGINO e EDÉLIA se referia a outro imóvel, com matrícula diversa (19.539), não se aplicando àquele que é objeto da ação de despejo (matrícula 24.852), e que JOÃO ZACARIAS, de fato, quitou o financiamento do imóvel objeto da lide (e-STJ, fls. 367-369).

Dessa forma, a premissa fática que justificaria a tese invocada por LONGINO e EDÉLIA não foi comprovada nas instâncias ordinárias. O Tribunal estadual, ao analisar a questão da propriedade (ainda que de forma incidental), concluiu que LONGINO e EDÉLIA não se desincumbiram do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373, II, CPC), uma vez que a doação que fundamentaram sua defesa se referia a um imóvel distinto do objeto da locação (e-STJ, fl. 369).

Assim, a ilegitimidade ativa do locador não restou configurada.

(3) Da alegação de desconconsideração do fato superveniente

LONGINO e EDÉLIA sustentam que o acórdão violou os arts. 493 do Código de Processo Civil e 538 do Código Civil ao desconsiderar o fato superveniente da doação do imóvel aos recorrentes e a posterior rerratificação, fatos estes que seriam aptos a influir no julgamento do mérito.

Argumentam, ainda, a afronta aos deveres processuais (art. 77, I e VI, do CPC) e a conduta de litigância de má-fé por parte de JOÃO ZACARIAS (arts. 79 e 80, II e V, do CPC), imputando-lhe a suposta conduta de tentar ludibriar o juízo com informações falsas sobre a propriedade do imóvel.

Contudo, a análise da fundamentação das decisões das instâncias ordinárias demonstra que tais alegações não procedem.

A questão da doação do imóvel, apresentada como fato superveniente, foi devidamente examinada pelo Juízo de primeira instância e pelo TJMG. A sentença, ao analisar a documentação relativa a doação, concluiu que:

Com efeito, trata-se de imóvel registrado sob matrícula de nº 19.539, isto é, diverso daquele objeto da presente demanda, que se encontra registrado sob a matrícula de nº 24.852 e assim está descrito na certidão de inteiro teor do imóvel "MATRÍCULA 24.852 fls. 252 Livro 2 CK DATA 17 de dezembro de 1982 IMÓVEL Lote de nº 02 da quadra 'A', situado no bairro São Domingos em S. Melo Viana, Cel. Fabriciano, com as seguintes confrontações e medidas frente com a rua 01, medindo 6,75m; pelo lado direito com o lote 01 A, medindo 26,70m; pelo lado esquerdo com o lote 02 A, medindo 26,70m; e fundos com o lote 21 A, medindo 6,75m, com área total de 180,225m². (...)" (ID9123338051, grifos nossos). Ainda, cumpre salientar que, em relação ao imóvel objeto da doação relatada pelos réus, a anterior proprietária era Maria Célia Alves da Silva, pessoa estranha aos autos, que celebrou contrato particular de compra e venda habitação e de mútuo com garantia hipotecária em 10/12/1982, tendo hipotecado o imóvel registrado sob a matrícula de nº 19.539. Após o cancelamento da hipoteca por força de carta de arrematação, em 08/04/1987, o bem foi transmitido para o Estado de

Minas Gerais, conforme averbação realizada em 27/12/2006. Diante desse cenário, forçoso concluir que a doação utilizada pelos requeridos como tese defensiva se refere a imóvel diverso e, por tanto, concluo que não se desincumbiram do ônus de apresentar fato impedido, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC." (e-STJ, fls. 367-369)

Apesar da rerratificação do termo de doação em 2023, que buscou corrigir o número da matrícula para 24.852 (e-STJ, fls. 395/396), a questão central, para as instâncias ordinárias, permaneceu sendo a natureza da ação de despejo, que não se presta à discussão dominial.

O fato de o juízo ter considerado as matrículas dos imóveis e ter concluído que a doação se referia a imóvel distinto do objeto da ação locatícia demonstra que a questão foi apreciada, mas a conclusão alcançada foi de que os fatos supervenientes não eram aptos a influir no mérito da ação de despejo, que se pauta na relação *ex locato*, e não na propriedade.

Quanto a alegação de litigância de má-fé e afronta aos deveres processuais, o Juízo de primeira instância já havia se manifestado:

Relativamente aos pedidos de condenação em litigância de má-fé, formulados pelas partes litigantes, verifico ser impertinente. Da análise dos autos, não fui capaz de localizar nenhuma evidência de que a parte autora ou as partes rés tenham buscado se valer do processo judicial para a consecução de fins iníquos. (e-STJ, fl. 369)

O TJMG, ao rejeitar os embargos de declaração, reafirmou esse ponto:

Em suma, para a condenação em litigância de má fé, faz se necessária a prova do dolo da parte na tramitação do processo, manifestado por conduta intencionalmente maliciosa e temerária, o que não se constatou na situação deste processo. (e-STJ, fl. 528)

Portanto, as instâncias ordinárias, ao avaliar o comportamento das partes, não identificaram o dolo necessário para a configuração da litigância de má-fé, nem a conduta que caracterizasse afronta aos deveres processuais nos termos dos arts. 77, I e VI, 79 e 80, II e V, do Código de Processo Civil.

A mera apresentação de teses jurídicas ou fatos que não foram acolhidos pelo julgador não implica, por si só, em má-fé, sendo essencial a demonstração do intento protelatório ou da intenção de causar prejuízo injustificado. Não havendo demonstração de que o recorrido agiu com o propósito de deturpar a verdade ou de usar o processo para fim ilegal, a manutenção do afastamento da litigância de má-fé é medida que se impõe.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JOÃO ZAVARIAS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.161.235 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0285797-9

Número de Origem:

10000232034579003 50002366320198130194

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LONGINO SILVEIRA E SILVA

RECORRENTE : EDELIA APARECIDA BENTO

ADVOGADO : ALEXSANDRO ROSA DA COSTA - MG130152

RECORRIDO : JOAO ZACARIAS DE OLIVEIRA

ADVOGADO : JOSÉ DA MATA SANCHES - MG052838

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025