



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172343 - MG (2024/0361487-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : IRMAOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : BRUNO ANDRADE DE SIQUEIRA - MG089874
RODRIGO FABIANO GONTIJO MAIA - MG067388
JOÃO FABIANO MAIA - MG010688
RECORRIDO : MELVIRFER SUCATAS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA : FABIOLA SILVA SIMOES - MG090652

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que reconheceu a ilegitimidade ativa da recorrente para cobrar aluguéis referentes ao período posterior à adjudicação do imóvel ao Estado de Minas Gerais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a recorrente, após a adjudicação do imóvel ao Estado de Minas Gerais, possui legitimidade ativa para cobrar aluguéis referentes ao período posterior à adjudicação.

III. Razões de decidir

3. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois o acórdão recorrido abordou de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, não configurando omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

4. O direito de cobrar aluguéis é transferido ao novo proprietário do imóvel adjudicado, conforme entendimento consolidado pela Quarta Turma do STJ, que reconhece a sub-rogação do adquirente nos direitos do antigo proprietário.

5. A adjudicação do imóvel implica a transferência da propriedade e da posse indireta ao adjudicante, tornando-o o legítimo titular dos direitos decorrentes do contrato de locação, inclusive o direito de receber os aluguéis.

6. A pretensão de reexaminar os fatos e provas para alterar as conclusões do Tribunal de origem esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

7. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial não provido.

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 28/10/2025

a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172343 - MG (2024/0361487-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : IRMAOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : BRUNO ANDRADE DE SIQUEIRA - MG089874
RODRIGO FABIANO GONTIJO MAIA - MG067388
JOÃO FABIANO MAIA - MG010688
RECORRIDO : MELVIRFER SUCATAS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA : FABIOLA SILVA SIMOES - MG090652

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que reconheceu a ilegitimidade ativa da recorrente para cobrar aluguéis referentes ao período posterior à adjudicação do imóvel ao Estado de Minas Gerais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a recorrente, após a adjudicação do imóvel ao Estado de Minas Gerais, possui legitimidade ativa para cobrar aluguéis referentes ao período posterior à adjudicação.

III. Razões de decidir

3. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois o acórdão recorrido abordou de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, não configurando omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

4. O direito de cobrar aluguéis é transferido ao novo proprietário do imóvel adjudicado, conforme entendimento consolidado pela Quarta Turma do STJ, que reconhece a sub-rogação do adquirente nos direitos do antigo proprietário.

5. A adjudicação do imóvel implica a transferência da propriedade e da posse indireta ao adjudicante, tornando-o o legítimo titular dos direitos decorrentes do contrato de locação, inclusive o direito de receber os aluguéis.

6. A pretensão de reexaminar os fatos e provas para alterar as conclusões do Tribunal de origem esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

7. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IRMÃOS NOGUEIRA - CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA., fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição da República de 1988, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ILEGITIMIDADE ATIVA – OCORRÊNCIA – IMÓVEL ALUGADO – DÉBITOS POSTERIORES À ADJUDICAÇÃO – EXIGÊNCIA – IMPOSSIBILIDADE. - Faz-se impossível exigir débitos oriundos de contrato de locação quando, no interim executado, o imóvel no qual o contrato se dava não mais era de propriedade do locador.” (e-STJ, fls. 645)

Os embargos de declaração opostos por IRMÃOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - ME foram rejeitados, às fls. 674 (e-STJ), e os de fls. 700 (e-STJ) foram rejeitados às fls. 700 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) Art. 565 do Código Civil, pois teria legitimidade para cobrança de aluguéis como legítimo possuidor do imóvel, uma vez que a desocupação do imóvel pelo locatário ocorreu em data posterior ao período cobrado.

(ii) Art. 884 do Código Civil, pois a decisão recorrida teria ocasionado enriquecimento sem causa da recorrida, que teria usufruído de um imóvel sem pagar a contraprestação respectiva.

(iii) Art. 62 da Lei 8.245/91, pois o recorrente seria legítimo possuidor do imóvel e, portanto, teria direito à cobrança dos aluguéis decorrentes do contrato de locação celebrado com a recorrida.

(iv) Art. 489, II, e 1.022, I e II, do CPC, pois o acórdão recorrido teria sido omissivo ao não analisar o principal ponto da lide, que seria a posse do imóvel durante o período de cobrança dos aluguéis.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 733).

É o relatório.

VOTO

Na origem, a empresa IRMÃOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - ME alegou que, apesar da adjudicação do imóvel ao Estado de Minas Gerais em 31 de agosto de 2010, ainda possuía legitimidade para cobrar aluguéis referentes ao período de setembro de 2011 a fevereiro de 2012. A pretensão do agravo de instrumento era reformar a decisão de primeira instância que rejeitou a impugnação à penhora, reconhecendo a ilegitimidade ativa da empresa para pleitear débitos locatícios após a adjudicação do imóvel.

No acórdão proferido pela 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, decidiu-se dar provimento ao recurso, reconhecendo a ilegitimidade ativa da parte para executar os débitos locatícios a partir de 31 de agosto de 2010, data da adjudicação do imóvel. O Tribunal entendeu que, após essa data, o imóvel passou a ser propriedade do Estado de Minas Gerais, tornando impossível a exigência de débitos oriundos de contrato de locação por parte da empresa exequente, que não mais detinha a propriedade do bem (e-STJ, fls. 645-651).

O Tribunal rejeitou os embargos de declaração apresentados por IRMÃOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - ME, considerando que não havia omissão no acórdão recorrido. A fundamentação do acórdão já abordava a questão da imissão na posse do imóvel, sendo irrelevante para a adjudicação, conforme o art. 685-B do CPC de 1973. Assim, concluiu-se que os embargos não se prestam para reexame de matéria já decidida, mantendo-se a decisão original (e-STJ, fls. 674-678).

O cerne da discussão processual, conforme alega o recorrente, consiste no fato de que ele supostamente seria o legítimo possuidor do imóvel na época dos aluguéis cobrados, uma vez que o Estado de Minas Gerais só teria recebido o imóvel no ano de 2013, após a recorrida desocupá-lo, mesmo sem pagar os aluguéis objeto da cobrança neste processo.

A Quarta Turma deste Tribunal já se pronunciou sobre o tema que envolve a aquisição da propriedade ocasionada pela adjudicação do bem locado e entendeu ser do proprietário o direito de receber o valor dos aluguéis, *in verbis*:

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CONCEDIDA. ART. 527, III, DO CPC. IRRECORRIBILIDADE. CABIMENTO DO MANDAMUS. AÇÃO DE FALÊNCIA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO VIGENTE POR TEMPO DETERMINADO, COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO E AVERBADO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. LOCATÁRIA. MANUTENÇÃO DA POSSE

DIRETA. CREDORA ADJUDICANTE. DIREITO DE PROPRIEDADE E POSSE INDIRETA. SUB-ROGAÇÃO NO LUGAR DO DEVEDOR. PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS.

1. É cabível mandado de segurança contra decisão que concede antecipação de tutela em sede de agravo de instrumento, visto que essa decisão é irrecorrível nos termos do artigo 527, § 1º, do CPC.

2. A recorrente, locatária de bem constrito judicialmente, possui direito de ser mantida na posse se está munida de contrato anterior à falência, vigente por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação e averbado junto à matrícula do imóvel.

3. A aquisição da propriedade ocasionada pela adjudicação do bem locado transfere ao novo proprietário e possuidor indireto o direito de receber o valor dos aluguéis em função da comutatividade e onerosidade do contrato.

4. Recurso ordinário provido.

(RMS n. 26.348/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/5/2010, DJe de 9/8/2010.)

Nesse mesmo sentido entendeu o Tribunal de origem, que indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que, consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Portanto, o acórdão recorrido abordou adequadamente a questão da imissão na posse, não sendo a referida imissão requisito para a adjudicação, não tendo havido qualquer omissão a ser sanada na decisão.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, CPC, majoro os honorários devidos pela parte recorrente para 16% (dezesseis por cento).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.172.343 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0361487-7

Número de Origem:

00974988920118130223 10000221108988001 10000221108988002 10000221108988003
10000221108988004 11089967220228130000 974988920118130223

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IRMAOS NOGUEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA -
MICROEMPRESA

ADVOGADOS : JOÃO FABIANO MAIA - MG010688
RODRIGO FABIANO GONTIJO MAIA - MG067388
BRUNO ANDRADE DE SIQUEIRA - MG089874

RECORRIDO : MELVIRFER SUCATAS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADA : FABIOLA SILVA SIMOES - MG090652

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025