



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175441 - SC(2024/0382946-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRA-ESTRUTURAS LTDA
ADVOGADOS : TATIANA FELIPE GIANTAGLIA RICARDI - SP223879
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - SP241338
RECORRIDO : PEDRO FERNANDES
RECORRIDO : LUIZ CARLOS FERNANDES
RECORRIDO : RENATA SAVIO GIRARDI FERNANDES
RECORRIDO : JEAN CARLO FERNANDES
RECORRIDO : KATIUSCE FERREIRA DA SILVA FERNANDES
RECORRIDO : ADELAIDE FERNANDES MARANGONI
RECORRIDO : DIEGO MARANGONI
ADVOGADO : LUCAS MENEZES SIEBERT - SC34270

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. LOCADOR. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. REGISTRO. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE MANTIDA.

1. O locador/promissário vendedor tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação renovatória de aluguel enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis. Precedentes.

2. Recurso especial 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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175441 - SC(2024/0382946-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRA-ESTRUTURAS LTDA
ADVOGADOS : TATIANA FELIPE GIANTAGLIA RICARDI - SP223879
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - SP241338
RECORRIDO : PEDRO FERNANDES
RECORRIDO : LUIZ CARLOS FERNANDES
RECORRIDO : RENATA SAVIO GIRARDI FERNANDES
RECORRIDO : JEAN CARLO FERNANDES
RECORRIDO : KATIUSCE FERREIRA DA SILVA FERNANDES
RECORRIDO : ADELAIDE FERNANDES MARANGONI
RECORRIDO : DIEGO MARANGONI
ADVOGADO : LUCAS MENEZES SIEBERT - SC34270

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. LOCADOR. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. REGISTRO. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE MANTIDA.

1. O locador/promissário vendedor tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação renovatória de aluguel enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis. Precedentes.

2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA., com fundamento no art. 105, III, "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO ANTE O RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS RÉUS.

INSURGÊNCIA DA AUTORA.

ARGUIDA A LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS DO IMÓVEL LOCADO. NÃO ACOLHIMENTO. IMÓVEL LOCADO QUE FOI OBJETO DE PERMUTA ENTRE OS PROPRIETÁRIOS E EMPRESA NÃO INTEGRANTE DA DEMANDA. PERMUTANTE QUE SE SUB-ROGOU NOS DIREITOS INERENTES À LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE OBRIGAR OS PROPRIETÁRIOS À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, PORQUANTO NÃO MAIS DETÉM PODERES SOBRE O BEM. MAGISTRADO QUE POSSIBILITOU A INCLUSÃO DA ADQUIRENTE DO IMÓVEL NO PÓLO PASSIVO DA LIDE, NO DECORRER DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL. PARTE AUTORA QUE SE MANTEVE INERTE. PRECLUSÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. SENTENÇA MANTIDA.

*HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS.
RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO" (e-STJ fl. 564).*

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados, com aplicação de multa.

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 646-667), a recorrente aponta divergência jurisprudencial com julgados desta Corte e de outros tribunais nos quais se decidiu que o locador/promissário vendedor tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação renovatória de aluguel enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis.

Aduz que o acórdão recorrido diverge dos acórdãos indicados como paradigmas no tocante à interpretação conferida aos arts. 1.227, 1.245, *caput* e § 1º, e 1.275, inciso I e parágrafo único, do Código Civil.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 684-693), e admitido o recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Prevalece nesta Corte Superior o entendimento de que o locador/promissário vendedor tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação renovatória de aluguel enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis.

Nesse sentido.

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. REGISTRO DO TÍTULO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. EXISTÊNCIA. PRECEDENTES. EXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

3. Tem legitimidade para figurar no pólo passivo da ação renovatória de aluguel o locador/promissário vendedor, enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis. Inteligência do art. 1.245 do novo Código Civil. Precedentes.

4. Agravo regimental improvido" (AgRg no Ag 951.566/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 27/3/2008, DJe de 12/5/2008) .

"LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL AINDA NÃO LEVADA A REGISTRO POR OCASIÃO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. OPERANDO-SE A TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO, NO DIREITO BRASILEIRO, COM A TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, ENQUANTO ISSO NÃO OCORRE, O LOCADOR, QUE AINDA É PROPRIETÁRIO, CONTINUA LEGITIMADO A FIGURAR NO POLO PASSIVO DA AÇÃO RENOVATÓRIA, APESAR DA VENDA DO IMÓVEL A TERCEIROS, POR ESCRITURA NÃO REGISTRADA. A INCERTEZA DO NEGÓCIO, QUE SÓ SE DISSIPARIA COM O REGISTRO, NÃO PERMITIRIA A LOCATÁRIA ARRISCAR-SE A SUBSTITUIR O LOCADOR PELO ADQUIRENTE, QUE PODERIA TAMBÉM, COM MAIOR POSSIBILIDADE DE ÊXITO, ALEGAR ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO" (

REsp 38.032/SP, Rel. Ministro Assis Toledo, Quinta Turma, julgado em 1/12/1993, DJ de 21/2/1994).

A questão concernente à legitimidade das partes, ademais, constitui matéria de ordem pública, não se sujeitando, portanto, à preclusão.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade passiva dos ora recorridos e determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento da demanda.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, haja vista o provimento do recurso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.175.441 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0382946-2

Número de Origem:
50171471620218240020

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRA-
ESTRUTURAS LTDA

ADVOGADOS : TATIANA FELIPE GIANTAGLIA RICARDI - SP223879
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - SP241338

RECORRIDO : PEDRO FERNANDES

RECORRIDO : LUIZ CARLOS FERNANDES

RECORRIDO : RENATA SAVIO GIRARDI FERNANDES

RECORRIDO : JEAN CARLO FERNANDES

RECORRIDO : KATIUSCE FERREIRA DA SILVA FERNANDES

RECORRIDO : ADELAIDE FERNANDES MARANGONI

RECORRIDO : DIEGO MARANGONI

ADVOGADO : LUCAS MENEZES SIEBERT - SC34270

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 09 de março de 2026