



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180524 - MG (2024/0413749-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CARLA REGINA CEZAR LIMA**
ADVOGADO : **BRENO RENATO MARQUES FABRINO - MG098077**
RECORRIDO : **DENISE AGUIDA DA COSTA**
ADVOGADOS : **PAULO LUIS MARTINS - MG089043**
: **VERA LÚCIA EZAGUI - MG031851**
RECORRIDO : **EDILSON JOSE DA COSTA**
ADVOGADO : **MORGANA AUDREY TEIXEIRA CHAVES - MG080332**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE PASSIVA E SUB-ROGAÇÃO LEGAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJMG que manteve a sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva em relação à parte que permaneceu no imóvel, e confirmou o despejo e a cobrança de aluguéis contra o locatário original.
2. A controvérsia envolve ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis.
3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação à ocupante, decretou a extinção do contrato, determinou a desocupação do imóvel e condenou o locatário ao pagamento dos aluguéis, custas e honorários, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, sem majoração de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão negou vigência ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991 ao afastar a legitimidade passiva do cônjuge que permaneceu no imóvel após a dissolução conjugal; (ii) saber se houve ofensa ao art. 3º do CPC ao se excluir a ocupante da lide sem apreciar seus fundamentos de defesa, embora suporte os efeitos do despejo; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à sub-rogação legal do cônjuge remanescente na locação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu ofensa ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991, pois a sub-rogação legal é automática e confere ao cônjuge remanescente a condição de locatário e a legitimidade para integrar o polo passivo e defender-se, sendo incorreto afastá-lo por ausência de assinatura no contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Reconhece-se a violação do art. 12 da Lei n. 8.245/1991, pois a sub-rogação legal do cônjuge que permanece no imóvel legitima sua participação no polo passivo da ação de despejo. 2. Prejudicam-se as demais alegações, com determinação de retorno dos autos para julgamento do mérito da apelação”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 12, *caput*; CPC, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 660.076/RJ, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 17/8/2006.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180524 - MG(2024/0413749-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CARLA REGINA CEZAR LIMA**
ADVOGADO : **BRENO RENATO MARQUES FABRINO - MG098077**
RECORRIDO : **DENISE AGUIDA DA COSTA**
ADVOGADOS : **PAULO LUIS MARTINS - MG089043**
: **VERA LÚCIA EZAGUI - MG031851**
RECORRIDO : **EDILSON JOSE DA COSTA**
ADVOGADO : **MORGANA AUDREY TEIXEIRA CHAVES - MG080332**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE PASSIVA E SUB-ROGAÇÃO LEGAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJMG que manteve a sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva em relação à parte que permaneceu no imóvel, e confirmou o despejo e a cobrança de aluguéis contra o locatário original.
2. A controvérsia envolve ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis.
3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação à ocupante, decretou a extinção do contrato, determinou a desocupação do imóvel e condenou o locatário ao pagamento dos aluguéis, custas e honorários, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, sem majoração de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão negou vigência ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991 ao afastar a legitimidade passiva do cônjuge que permaneceu no imóvel após a dissolução conjugal; (ii) saber se houve ofensa ao art. 3º do CPC ao se excluir a ocupante da lide sem apreciar seus fundamentos de defesa, embora suporte os efeitos do despejo; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à sub-rogação legal do cônjuge remanescente na locação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu ofensa ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991, pois a sub-rogação legal é automática e confere ao cônjuge remanescente a condição de locatário e a legitimidade para integrar o polo passivo e defender-se, sendo incorreto afastá-lo por ausência de assinatura no contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Reconhece-se a violação do art. 12 da Lei n. 8.245/1991, pois a sub-rogação legal do cônjuge que permanece no imóvel legitima sua participação no polo passivo da ação de despejo. 2. Prejudicam-se as demais alegações, com determinação de retorno dos autos para julgamento do mérito da apelação”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 12, *caput*; CPC, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 660.076/RJ, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 17/8/2006.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CARLA REGINA CEZAR LIMA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação cível nos autos de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis. O julgado foi assim ementado (fl. 1.010):

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUEIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. CONHECIMENTO DE OFÍCIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. I. Partes legítimas para atuar na relação jurídico-processual são os titulares dos interesses em conflito, tendo legitimidade ativa aquele que busca a proteção ao direito violado e, passiva, aquele que resiste à pretensão posta em julgamento. II. A ilegitimidade se trata de matéria de ordem pública, podendo ser conhecida e apreciada pelo julgador em qualquer tempo ou grau de jurisdição, conforme determinação do art. 337, §5º, CPC. III. Inexistindo legitimidade para ocupar o pólo passivo da demanda, o feito deve ser extinto, sem análise do mérito, nos termos do art. 485, VI, CPC. (TJMG - Apelação Cível 1.0079.11.041774-2/002, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/04/2024, publicação da súmula em 04/04/2024)

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 12 da Lei n. 8.245/1991, pois o acórdão recorrido afastou sua legitimidade passiva apesar de operar-se, automaticamente, a sub-rogação da locação em favor do cônjuge que permaneceu no imóvel após a dissolução conjugal; e

b) 3º do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido a excluiu da lide por ilegitimidade e deixou de apreciar seus fundamentos de defesa, embora seja ela quem suportará os efeitos da ordem de despejo.

Afirma que o Tribunal de origem divergiu da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 246.767/SP, segundo a qual há sub-rogação legal do cônjuge remanescente na locação, legitimando-o a integrar o polo passivo da demanda.

Requer o provimento do recurso especial para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo-se sua legitimidade passiva à luz da Lei n. 8.245/1991; para que se determine a apreciação integral dos fundamentos de defesa apresentados; e para que se reconheça a sub-rogação da locação, com a consequente análise dos pedidos de proteção possessória formulados.

Contrarrazões de DENISE AGUIDA DA COSTA às fls. 1.040-1.045.

Contrarrazões de EDILSON JOSÉ DA COSTA às fls. 1.052-1.060.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis em que a parte autora pleiteou a rescisão/extinção do contrato de locação por inadimplemento, a desocupação do imóvel e a cobrança de aluguéis vencidos e vincendos.

O Juízo de primeiro grau reconheceu a ilegitimidade passiva de CARLA REGINA CEZAR LIMA e, em relação a ela, extinguiu o feito sem resolução do mérito; julgou procedente o pedido inicial para decretar a extinção do contrato de locação, determinar a desocupação do bem e condenar EDILSON JOSÉ DA COSTA ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, custas processuais e honorários, observada a gratuidade judiciária.

A Corte de origem rejeitou a preliminar de nulidade e negou provimento à apelação de CARLA REGINA CEZAR LIMA, mantendo a sentença, com custas recursais pela apelante, observada a gratuidade, e sem majoração de honorários.

II - Art. 12 da Lei n. 8.245/1991

Sustenta a recorrente que o acórdão recorrido negou vigência ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991. Alega que, por ter permanecido no imóvel locado após a separação do locatário original, operou-se a sub-rogação automática do contrato de locação, o que lhe conferiria legitimidade para figurar no polo passivo da ação de despejo e ter seus argumentos de defesa devidamente analisados.

A irresignação merece prosperar.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, manteve a sentença, que extinguiu o processo sem resolução de mérito, em relação à recorrente, por ilegitimidade passiva. Consignou que “a ora apelante não é parte legítima para atuar na relação jurídico-processual, por não ser titular dos interesses em conflito, não tendo figurado como parte no contrato de locação” (fl. 1.017). Concluiu, assim, que, por não ter assinado o instrumento contratual, a recorrente não poderia ser considerada parte na relação locatícia, sendo irrelevante o fato de residir no

imóvel. A decisão, portanto, baseou-se unicamente na ausência da assinatura da recorrente no instrumento contratual.

Ocorre que tal raciocínio, apegado à literalidade do pacto, não se sustenta quando confrontado com o sistema de direitos e garantias processuais e com a própria finalidade do art. 12 da Lei de Locações.

É preciso distinguir os dois planos que a questão da sub-rogação legal envolve. O primeiro é o do direito material, que diz respeito à definição do responsável pela obrigação contratual (pagamento de aluguéis e encargos). O segundo é o do direito processual, que se refere à legitimidade para estar em juízo e defender-se de uma pretensão que afetará diretamente sua esfera de direitos.

Esta Corte consolidou entendimento no sentido de que a sub-rogação prevista no referido artigo é automática, transferindo ao cônjuge remanescente a condição de locatário e, por consequência, a legitimidade para responder pelas obrigações contratuais e para defender-se em juízo. A propósito:

LOCAÇÃO. SUB-ROGAÇÃO. DISSOLUÇÃO CONJUGAL. EXTENSÃO DOS EFEITOS. COMUNICAÇÃO AO LOCADOR. AUSÊNCIA. PERSISTÊNCIA DO VÍNCULO LOCATÍCIO ENTRE OS CONTRATANTES.

I - Nas hipóteses de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres relativos ao contrato, bastando para tanto a notificação ao locador.

II - Ausente tal comunicação ou prova, o vínculo locatício persistirá entre as partes originárias, tendo em vista os princípios que regem os contratos em geral. (Doutrina e jurisprudência.).

Recurso Especial desprovido.(REsp n. 660.076/RJ relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 17/8/2006, DJ de 18/9/2006, destaquei.)

Assim, a discussão sobre a responsabilidade material não se confunde com a legitimidade para se defender em juízo. A ação de despejo tem como consequência mais gravosa a desocupação forçada do imóvel, um ato que recairá diretamente sobre a pessoa que ali permaneceu. A legitimidade processual, nesse

contexto, decorre não apenas da titularidade da obrigação, mas do fato de ser a pessoa que efetivamente sofrerá os efeitos da tutela jurisdicional.

A finalidade da norma é proteger o direito à moradia daquele que, embora não tenha figurado no instrumento original, permanece no imóvel que servia de lar à família, assumindo, a partir de então, os direitos e as obrigações decorrentes do contrato.

Negar à recorrente o direito de ser parte no processo, de apresentar sua defesa e de ter seus argumentos analisados, sob o pretexto de uma formalidade contratual, representa ofensa direta ao art. 12, *caput*, da Lei n. 8.245/1991, porquanto, no plano processual, o dispositivo legal confere ao cônjuge residente o direito inafastável de defender a posse que exerce sobre o imóvel.

Nessas condições, o recurso deve ser provido neste ponto, para, reconhecida a ofensa ao art. 12 da Lei n. 8.245/1991, anular o acórdão recorrido e a sentença na parte em que extinguiu o processo em relação à recorrente, de modo que a reconhecer sua legitimidade passiva, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do mérito da apelação.

Por fim, tendo em vista o provimento do recurso, com a anulação do acórdão e o reconhecimento da legitimidade passiva da recorrente, fica prejudicada a análise da alegada violação do art. 3º do Código de Processo Civil e do dissídio jurisprudencial suscitado. A determinação de retorno dos autos à origem para a devida apreciação do mérito da apelação já atende integralmente à pretensão recursal, esgotando o objeto do presente recurso especial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para cassar o acórdão recorrido na parte em que reconheceu a ilegitimidade**

passiva da recorrente e determinar o retorno dos autos à origem para que, afastada a referida preliminar, o Tribunal prossiga no julgamento do mérito da apelação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.180.524 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0413749-0

Número de Origem:
04177421020118130079 10079110417742003

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLA REGINA CEZAR LIMA

ADVOGADO : BRENO RENATO MARQUES FABRINO - MG098077

RECORRIDO : DENISE AGUIDA DA COSTA

ADVOGADOS : VERA LÚCIA EZAGUI - MG031851

PAULO LUIS MARTINS - MG089043

RECORRIDO : EDILSON JOSE DA COSTA

ADVOGADO : MORGANA AUDREY TEIXEIRA CHAVES - MG080332

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026