



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3033403 - SP(2025/0331221-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TOWER LEASES BRASIL LTDA
ADVOGADO : RAFAEL LORENTZ BLANK CARRETERO - PE049071
AGRAVADO : HIGHLINE DO BRASIL II INFRAESTRUTURA DE
TELECOMUNICACOES S.A
AGRAVADO : JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN
AGRAVADO : RICARDO JORGE VELLOSO
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO. BEM IRREGULAR E SEM MATRÍCULA. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ADQUIRENTE. BOA-FÉ OBJETIVA. IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 8º DA LEI Nº 8.245/91. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado no registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, que dele tinha ciência inequívoca antes da aquisição, sob pena de violação do princípio da boa-fé objetiva, especialmente quando a averbação era impossível pela inexistência de matrícula.

2. A finalidade do requisito de averbação previsto no art. 8º da Lei nº 8.245/91 é dar publicidade ao ato. Tendo sido essa finalidade alcançada por outros meios, como o conhecimento prévio e incontroverso do adquirente, afasta-se a possibilidade de denúncia do contrato.

3. Revisar a conclusão do Tribunal de origem, de que o adquirente tinha ciência inequívoca da locação, demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 04 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3033403 - SP(2025/0331221-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TOWER LEASES BRASIL LTDA
ADVOGADO : RAFAEL LORENTZ BLANK CARRETERO - PE049071
AGRAVADO : HIGHLINE DO BRASIL II INFRAESTRUTURA DE
TELECOMUNICACOES S.A
AGRAVADO : JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN
AGRAVADO : RICARDO JORGE VELLOSO
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO. BEM IRREGULAR E SEM MATRÍCULA. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ADQUIRENTE. BOA-FÉ OBJETIVA. IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 8º DA LEI Nº 8.245/91. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado no registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, que dele tinha ciência inequívoca antes da aquisição, sob pena de violação do princípio da boa-fé objetiva, especialmente quando a averbação era impossível pela inexistência de matrícula.

2. A finalidade do requisito de averbação previsto no art. 8º da Lei nº 8.245/91 é dar publicidade ao ato. Tendo sido essa finalidade alcançada por outros meios, como o conhecimento prévio e incontroverso do adquirente, afasta-se a possibilidade de denúncia do contrato.

3. Revisar a conclusão do Tribunal de origem, de que o adquirente tinha ciência inequívoca da locação, demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TOWER LEASES BRASIL LTDA (TOWER LEASES) contra decisão que não admitiu seu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, da relatoria do Desembargador Paulo Alonso, assim ementado:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. IMÓVEL RURAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, COM PRAZO DETERMINADO. CIÊNCIA PRÉVIA DA LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE DENUNCIAR O CONTRATO. PRECEDENTES DO STJ E TJSP.

- 1. Ação julgada improcedente, em primeira instância.*
- 2. Recurso da autora não acolhido.*
- 3. Contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado no registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, que tinha ciência inequívoca da existência de locação por tempo determinado antes da aquisição. Precedentes do C. STJ e E.TJSP.*
- 4. Recurso do réu contra o critério de fixação da verba honorária, acolhido. Honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa (R\$ 660,00), que implicaria em quantia ínfima. Fixação, por equidade, em R\$ 2.824,00.*
- 5. Recurso da autora desprovido. Apelo dos advogados da ré provido. Sentença parcialmente reformada para adequação da verba honorária.*
(e-STJ, fls. 307-309)

Nas razões do agravo, a TOWER LEASES apontou a não incidência do óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, pois a pretensão recursal não envolve o reexame de fatos ou provas, mas a correta aplicação do art. 8º da Lei n. 8.245/1991 (e-STJ, fls. 383-389).

Contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 411-413).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, TOWER LEASES apontou a negativa de vigência ao art. 8º da Lei nº 8.245/91, sob o argumento de que o registro do contrato de locação na matrícula do imóvel é requisito de natureza constitutiva para a oponibilidade da cláusula de vigência ao adquirente, sendo irrelevante o conhecimento prévio sobre a locação.

1) Da manutenção do contrato de locação

A suposta violação do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 não prospera. O dispositivo legal em comento estabelece que:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

A finalidade precípua da exigência de averbação é conferir publicidade à relação locatícia, protegendo o terceiro adquirente de boa-fé que, ao adquirir o imóvel, não teria como saber da existência de um contrato de locação que pudesse limitar seu direito de propriedade. Trata-se de um mecanismo de segurança jurídica que visa a resguardar aquele que, confiando nos registros públicos, celebra um negócio jurídico.

No caso dos autos, a situação fática delineada de forma incontroversa pelas instâncias ordinárias afasta por completo a presunção de boa-fé da recorrente no que tange ao desconhecimento da locação. O acórdão recorrido é explícito ao afirmar que a TOWER LEASES, ao adquirir o imóvel, tinha ciência inequívoca da existência do contrato de locação, fato evidenciado pelo recibo de compra e venda e por suas próprias manifestações processuais.

Dessa forma, a TOWER LEASES não pode se valer da ausência de um requisito formal – a averbação –, cuja realização era faticamente impossível pela inexistência de matrícula, para se esquivar de uma situação jurídica da qual tinha ciência manifesta no momento em que anuiu com a compra do imóvel. Agir de tal modo configuraria um comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), vedado pelo princípio da boa-fé objetiva.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a ciência inequívoca do adquirente a respeito do contrato de locação com cláusula de vigência supre a necessidade de averbação, em homenagem à boa-fé.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

1. A exigência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, prevista no art. 8º da Lei n. 8.245/1991, tem por finalidade dar publicidade ao ato e proteger o terceiro adquirente de boa-fé. Tal formalidade, contudo, é dispensada quando fica comprovado que o adquirente tinha ciência inequívoca da existência da locação no momento da celebração do negócio, em observância ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium), o que também afasta a aplicação da Súmula n. 158 do Supremo Tribunal Federal.

2. Para a propositura da ação monitória, não se exige prova robusta e incontestável da dívida, mas sim documento escrito, sem força de título executivo, que permita ao juiz formar um juízo de probabilidade sobre a existência do crédito.

A conjugação do contrato de locação, que estabelece a obrigação de indenizar, com o laudo pericial que quantifica o valor, constitui prova escrita hábil para instruir o procedimento monitório, nos termos do art. 700 do Código de Processo Civil. Eventual controvérsia sobre o valor exato do débito deve ser dirimida em sede de embargos monitórios.

3. Recurso especial não provido.

(AREsp n. 2.823.367/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025)

Da mesma forma:

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ADQUIRENTE ACERCA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM VIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIA. INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado junto ao registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, caso dele tenha tido ciência inequívoca antes da aquisição.

2. Inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao caso em comento, considerando que a ciência inequívoca acerca do contrato de locação foi expressamente reconhecida no acórdão recorrido, não havendo necessidade de reexame de matéria fática ou contratual. 3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.322.238/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23/6/2015, DJe de 26/6/2015)

Ademais, a pretensão de infirmar a conclusão do Tribunal de origem acerca da ciência inequívoca da recorrente sobre a locação demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, conforme o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Portanto, o Tribunal de origem, ao concluir pela improcedência do pedido de despejo, não violou o art. 8º da Lei n. 8.245/1991, mas, ao contrário, conferiu-lhe uma interpretação sistemática e teleológica, em harmonia com os princípios fundamentais do direito contratual.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de HIGHLINE, limitados ao percentual de 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.033.403 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0331221-9

Número de Origem:

1086759722022 10949804420228260100 11364595120218260100

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOWER LEASES BRASIL LTDA

ADVOGADO : RAFAEL LORENTZ BLANK CARRETERO - PE049071

AGRAVADO : HIGHLINE DO BRASIL II INFRAESTRUTURA DE
TELECOMUNICACOES S.A

AGRAVADO : JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN

AGRAVADO : RICARDO JORGE VELLOSO

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 02 de março de 2026