



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1976615 - DF (2021/0363252-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA
ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964
RECORRIDO : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS : SANUSE MARTINS DE QUEIROZ E OUTRO(S) - DF038810
DAVID MACHADO LIMA OLESKO - DF056384
CAIRO CESAR FAGUNDES RODRIGUES - DF048671
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136
RECORRIDO : COOPERATIVA HABITACIONAL ANABB LTDA
ADVOGADO : ANAHÍ PÂMELA DE MELO GOMES E OUTRO(S) - DF049185
AGRAVANTE : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS : KARINA MENEZES MIRANDA - DF020846
FRANCISCO ADEMAR MARINHO PIMENTA JUNIOR E OUTRO(S) - DF034808
ALINE DA SILVA TORRES PEREIRA - DF051637
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136
AGRAVADO : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA
ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE HIPOTECA. COMPRA E VENDA. COOPERATIVA HABITACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E

VENDA NÃO REGISTRADO. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. ANULAÇÃO DA SENTENÇA E DO ACÓRDÃO. REMESSA AO JUÍZO COMPETENTE.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL

1. Insurgência contra a inadmissibilidade do recurso especial que versa sobre incompetência absoluta do juízo, legitimidade passiva e validade da hipoteca.
2. A despeito da desnecessidade do registro do compromisso para o exercício do direito à adjudicação compulsória, conforme pacificou a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a finalidade última da demanda é a aquisição da propriedade e a consolidação do domínio, propósito eminentemente real. Busca-se instrumentalmente um provimento que substitui a declaração de vontade do vendedor recusante, permitindo o registro da transmissão do direito real na matrícula do imóvel.
3. O Superior Tribunal de Justiça, ponderando a preponderância da matéria real que atrai a regra do *forum rei sitae*, tem adotado a orientação de que a natureza da ação, quando o pedido principal visa à transferência da propriedade do imóvel, é real para fins de fixação de competência, tornando-a absoluta e estabelecendo o foro da situação da coisa, nos termos do artigo 47, *caput*, do CPC.
4. Decisão do Tribunal de origem, ao rejeitar a preliminar de incompetência absoluta sob o argumento de que a demanda se restringiria a direito pessoal decorrente de compromisso não registrado, contrariou a interpretação que confere primazia ao artigo 47 do CPC na defesa do direito real de aquisição. Deve ser reconhecida a incompetência absoluta do Juízo de primeira instância, com a consequente anulação dos atos decisórios proferidos.
5. Reconhecida a incompetência absoluta do Juízo estadual com fulcro no art. 47 do CPC, impõe-se a anulação dos atos decisórios, incluindo a sentença e o acórdão, devendo os autos ser remetidos ao Juízo competente da situação do imóvel, que é a Comarca do Rio de Janeiro.
6. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO BANCO DO BRASIL S.A.

1. Insurgência contra a inadmissibilidade do recurso especial que versa sobre legitimidade passiva e validade da hipoteca.

2. O recurso especial do banco foi inadmitido na origem com base nas Súmulas 7 do Superior Tribunal de Justiça, em relação à tese de ilegitimidade passiva, e 282 do Supremo Tribunal Federal, quanto às demais alegações, por ausência de prequestionamento.

3. Reconhecida a incompetência absoluta do Juízo do Distrito Federal, a sentença e o acórdão proferido pelo Tribunal local são anulados, o que acarreta o imediato prejuízo da análise das demais questões, inclusive aquelas relativas à ilegitimidade passiva *ad causam*, à aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça ou à validade dos dispositivos legais citados em relação à hipoteca.

4. Agravo em recurso especial prejudicado.

RECURSO ESPECIAL DE PAULO CAMILLO VARGAS PENNA

1. Insurgência contra a fixação de honorários advocatícios por apreciação equitativa em causa de valor elevado.

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Recursos Especiais 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.649/SP e 1.906.623/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.076), fixou teses no sentido de que a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância aos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do Código de Processo Civil.

3. Não obstante as razões do recorrente no mérito dos honorários estarem alinhadas à jurisprudência obrigatória desta Corte, consubstanciada na tese firmada no Tema Repetitivo 1.076, a anulação integral do processo por incompetência absoluta inviabiliza o exame do mérito recursal de fundo. A fixação da verba honorária de sucumbência, decorrente do juízo de mérito e da distribuição da sucumbência, está intrinsecamente ligada ao acórdão ora anulado em razão do vício de competência.

4. Recurso especial prejudicado.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1976615 - DF (2021/0363252-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA
ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964
RECORRIDO : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS : SANUSE MARTINS DE QUEIROZ E OUTRO(S) - DF038810
DAVID MACHADO LIMA OLESKO - DF056384
CAIRO CESAR FAGUNDES RODRIGUES - DF048671
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136
RECORRIDO : COOPERATIVA HABITACIONAL ANABB LTDA
ADVOGADO : ANAHÍ PÂMELA DE MELO GOMES E OUTRO(S) - DF049185
AGRAVANTE : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS : KARINA MENEZES MIRANDA - DF020846
FRANCISCO ADEMAR MARINHO PIMENTA JUNIOR E OUTRO(S) - DF034808
ALINE DA SILVA TORRES PEREIRA - DF051637
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136
AGRAVADO : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA
ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE HIPOTECA. COMPRA E VENDA. COOPERATIVA HABITACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E

VENDA NÃO REGISTRADO. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. ANULAÇÃO DA SENTENÇA E DO ACÓRDÃO. REMESSA AO JUÍZO COMPETENTE.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL

1. Insurgência contra a inadmissibilidade do recurso especial que versa sobre incompetência absoluta do juízo, legitimidade passiva e validade da hipoteca.
2. A despeito da desnecessidade do registro do compromisso para o exercício do direito à adjudicação compulsória, conforme pacificou a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a finalidade última da demanda é a aquisição da propriedade e a consolidação do domínio, propósito eminentemente real. Busca-se instrumentalmente um provimento que substitui a declaração de vontade do vendedor recusante, permitindo o registro da transmissão do direito real na matrícula do imóvel.
3. O Superior Tribunal de Justiça, ponderando a preponderância da matéria real que atrai a regra do *forum rei sitae*, tem adotado a orientação de que a natureza da ação, quando o pedido principal visa à transferência da propriedade do imóvel, é real para fins de fixação de competência, tornando-a absoluta e estabelecendo o foro da situação da coisa, nos termos do artigo 47, *caput*, do CPC.
4. Decisão do Tribunal de origem, ao rejeitar a preliminar de incompetência absoluta sob o argumento de que a demanda se restringiria a direito pessoal decorrente de compromisso não registrado, contrariou a interpretação que confere primazia ao artigo 47 do CPC na defesa do direito real de aquisição. Deve ser reconhecida a incompetência absoluta do Juízo de primeira instância, com a consequente anulação dos atos decisórios proferidos.
5. Reconhecida a incompetência absoluta do Juízo estadual com fulcro no art. 47 do CPC, impõe-se a anulação dos atos decisórios, incluindo a sentença e o acórdão, devendo os autos ser remetidos ao Juízo competente da situação do imóvel, que é a Comarca do Rio de Janeiro.
6. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO BANCO DO BRASIL S.A.

1. Insurgência contra a inadmissibilidade do recurso especial que versa sobre legitimidade passiva e validade da hipoteca.

2. O recurso especial do banco foi inadmitido na origem com base nas Súmulas 7 do Superior Tribunal de Justiça, em relação à tese de ilegitimidade passiva, e 282 do Supremo Tribunal Federal, quanto às demais alegações, por ausência de prequestionamento.

3. Reconhecida a incompetência absoluta do Juízo do Distrito Federal, a sentença e o acórdão proferido pelo Tribunal local são anulados, o que acarreta o imediato prejuízo da análise das demais questões, inclusive aquelas relativas à ilegitimidade passiva *ad causam*, à aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça ou à validade dos dispositivos legais citados em relação à hipoteca.

4. Agravo em recurso especial prejudicado.

RECURSO ESPECIAL DE PAULO CAMILLO VARGAS PENNA

1. Insurgência contra a fixação de honorários advocatícios por apreciação equitativa em causa de valor elevado.

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Recursos Especiais 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.649/SP e 1.906.623/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.076), fixou teses no sentido de que a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância aos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do Código de Processo Civil.

3. Não obstante as razões do recorrente no mérito dos honorários estarem alinhadas à jurisprudência obrigatória desta Corte, consubstanciada na tese firmada no Tema Repetitivo 1.076, a anulação integral do processo por incompetência absoluta inviabiliza o exame do mérito recursal de fundo. A fixação da verba honorária de sucumbência, decorrente do juízo de mérito e da distribuição da sucumbência, está intrinsecamente ligada ao acórdão ora anulado em razão do vício de competência.

4. Recurso especial prejudicado.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO) e ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL (ANABB) e de recurso especial interposto por PAULO CAMILLO VARGAS PENNA (PAULO) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Na origem, foram interpostos três recursos especiais. O de PAULO (e-STJ, fls. 694 a 733), aviado com amparo no art. 105, III, a e c, da CF, apontou violação do art. 85, §§ 2º, 6º e 8º, do CPC, e dissídio jurisprudencial, defendendo a impossibilidade de fixação dos honorários por equidade em causa de valor elevado. Este recurso foi admitido pelo tribunal distrital (e-STJ, fls. 810 a 812).

O do BANCO (e-STJ, fls. 630 a 646), com base na alínea a do permissivo constitucional, alegou ofensa ao art. 485, VI, do CPC, por sua ilegitimidade passiva, bem como aos arts. 54 da Lei 13.097/2015 e 303, 1.474 e 1.479 do Código Civil, sustentando a validade da hipoteca e a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ. O Tribunal distrital inadmitiu o recurso (e-STJ, fls. 807 a 809), o que deu ensejo à interposição de agravo (e-STJ, fls. 840 a 857).

O da ANABB, na modalidade adesiva (e-STJ, fls. 766 a 772), fundado na alínea a, apontou violação do art. 47 do CPC, por incompetência absoluta do juízo, uma vez que a demanda versaria sobre direito real imobiliário e deveria tramitar no foro da situação dos imóveis, no Rio de Janeiro. O recurso foi igualmente inadmitido (e-STJ, fls. 813 a 815), motivando a interposição do correspondente agravo (e-STJ, fls. 827 a 837).

É o relatório.

VOTO

De plano, o agravo em recurso especial interposto pela ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL (ANABB) merece provimento, dada a flagrante incompetência absoluta do Juízo processante, o que impõe a anulação do acórdão recorrido e da sentença proferida, e o envio dos autos ao foro competente. Como corolário do reconhecimento da nulidade, os demais recursos ficam prejudicados.

Os agravos são espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das decisões recorridas. CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos respectivos recursos especiais.

(1) Do agravo em recurso especial da ANABB: da competência absoluta (Forum Rei Sitae)

O recurso especial da ANABB foi inadmitido na origem com fundamento na Súmula n. 83 do STJ, por entender que o acórdão recorrido estaria em consonância com a jurisprudência desta Corte ao considerar a ação de natureza pessoal e a competência

relativa. Em suas razões de agravo, a ANABB insiste na tese de incompetência absoluta do Juízo de Brasília, reiterando que o pleito de outorga de escritura pública e adjudicação compulsória, somado aos pedidos de cancelamento de gravames reais, versa sobre direito real imobiliário, atraindo a regra do art. 47 do CPC.

A irresignação da ANABB deve ser acolhida. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios rejeitou a preliminar de ofensa ao art. 47 do CPC, sob a premissa de que a outorga da escritura definitiva, resultante de compromisso de compra e venda não levado a registro, configuraria mero cumprimento de obrigação de fazer e, portanto, questão de direito pessoal, atraindo a incidência da competência relativa prevista no art. 46 do CPC. Essa exegese, embora baseada em uma linha jurisprudencial anterior, demonstra insuficiência em face da finalidade essencial deste tipo de demanda.

A ação de adjudicação compulsória, ou a pretensão de outorga de escritura pública, tem como objetivo último a obtenção do título translativo da propriedade para viabilizar a sua inscrição no registro imobiliário, conforme preveem os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Nessas condições, o direito do promitente-comprador, mesmo com contrato não registrado, é um direito real à aquisição do imóvel, listado expressamente no art. 1.225, VII, do Código Civil, e a propositura da ação buscando a transferência do domínio materializa o exercício desse direito real, cujo escopo é transformar a titularidade perante o registro público e, conseqüentemente, perante terceiros.

A Súmula 239 do STJ, ao dispensar o registro do compromisso para a propositura da adjudicação, reconheceu a força intrínseca do direito do promitente-comprador, independentemente da formalidade registral inicial, mas não desvirtuou a natureza real da pretensão final. O litígio se encontra, portanto, indissociavelmente vinculado ao imóvel, caracterizando-se como ação fundada em direito real imobiliário.

O Código de Processo Civil de 2015, em seu art. 47, é categórico ao dispor que *para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa*, estabelecendo uma regra de competência absoluta (*forum rei sitae*). Este foro é o mais adequado para dirimir controvérsias que envolvem diretamente o domínio e a situação registral do bem, promovendo a efetividade do processo e facilitando o cumprimento do comando judicial, especialmente em casos, como o presente, nos quais se pleiteia o cancelamento de ônus reais registrados (hipoteca e averbação de execução) que recaem sobre a matrícula do imóvel. A prevalência do *forum rei sitae* assegura a centralidade da discussão no local onde o imóvel está situado e registrado, permitindo uma fiscalização mais eficiente das atividades registras e uma melhor instrução processual acerca da condição física e jurídica do bem, o que justifica a sua natureza absoluta, a qual não pode ser derogada pelo domicílio das partes ou por foro de eleição contratual.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. REGISTRO DO CONTRATO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. SÚMULA 239/STJ. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. ART. 47, § 1º, DO CPC/2015. FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. PREVALÊNCIA SOBRE O FORO DE ELEIÇÃO. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.

1. (...).

2. (...).

3. (...).

4 . O ajuizamento da ação de adjudicação compulsória de imóvel não está condicionado ao registro do respectivo contrato na matrícula do bem. Súmula 239/STJ.5. Independentemente da existência ou não do registro, a ação e o provimento jurisdicional pretendido permanecem os mesmos, de modo a não justificar tratamento diferenciado quanto à competência.

6. A excepcional competência absoluta do foro de situação da coisa, prevista no art. 47, § 1º, do CPC/2015, decorre do juízo de conveniência e interesse público do legislador de decidir in loco os litígios referentes aos imóveis, com melhor conhecimento das realidades fundiárias locais ou regionais, facilidade para a realização de perícias, maior probabilidade de identificar e localizar testemunhas, bem como diante do fato de que a destinação dada ao imóvel pode ter repercussões na vida econômica ou social de uma localidade ou de uma região.

7 . Assim, a competência para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória de imóvel, independentemente do registro do contrato na matrícula do bem, é do Juízo do foro da situação do imóvel, na forma do art. 47, § 1º, do CPC/2015, que, por ser absoluta, prevalece sobre o foro de eleição. Doutrina e Precedentes do STF e do STJ.

8 . Hipótese em que o acórdão recorrido manteve a decisão que declinou da competência ao Juízo do foro da situação do imóvel.

9. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp: 2.036.558/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 21/3/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 23/3/2023 – sem destaques no original)

Noutro lado, ainda que se considerasse a aplicação das normas consumeristas ao caso (Súmula 602/STJ), a faculdade conferida ao consumidor de escolher o foro de seu domicílio não tem o condão de tornar relativa uma competência que a lei define como absoluta em função da natureza do direito disputado. A

prerrogativa do consumidor em escolher seu foro residencial como facilitador de sua defesa encontra limites nas regras de competência absoluta, que são inafastáveis.

Desse modo, ao reconhecer a competência relativa e o foro de Brasília para julgar ação que demandava a desoneração e a transferência de domínio de imóveis localizados no Rio de Janeiro, o Tribunal distrital violou o disposto no art. 47 do CPC, impondo-se o provimento do agravo para reconhecer a incompetência absoluta e anular os atos decisórios praticados. A tese de que a ação de adjudicação é de natureza pessoal, afastando a regra do *forum rei sitae*, não se coaduna com a melhor técnica processual e com a orientação mais aprofundada desta Corte superior sobre o tema.

(2) Do agravo em recurso especial do BANCO do Brasil S.A.

O recurso especial do BANCO foi inadmitido na origem com base nas Súmulas nº 7/STJ, em relação à tese de ilegitimidade passiva, e nº 282/STF, quanto às demais alegações, por ausência de prequestionamento. No agravo, o BANCO reitera sua ilegitimidade e a validade da hipoteca, afirmando que a questão é de direito e não demanda reexame de provas fáticas.

Entretanto, uma vez reconhecida a incompetência absoluta do Juízo do Distrito Federal, a sentença e o acórdão proferido pelo Tribunal local são anulados, o que acarreta o imediato prejuízo da análise das demais questões, inclusive aquelas relativas à ilegitimidade passiva *ad causam*, à aplicabilidade da Súmula 308/STJ ou à validade dos dispositivos legais citados em relação à hipoteca.

Assim, o reconhecimento da incompetência absoluta implica, necessariamente, que todos os atos decisórios proferidos pelo juízo incompetente são nulos, devendo a causa ser remetida integralmente ao Juízo competente para que este proceda ao seu regular processamento e julgamento, a partir da fase em que o vício foi gerado.

Desta feita, o agravo do BANCO fica prejudicado.

(3) Do recurso especial de PAULO

O recurso especial de PAULO, admitido na origem, cinge-se à matéria dos honorários advocatícios, sustentando que o acórdão recorrido violou o art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, ao fixar a verba honorária por equidade em causa de valor expressivo, em detrimento dos percentuais legais da regra geral.

De igual modo, a despeito de as razões de PAULO no mérito dos honorários estarem alinhadas à hodierna e obrigatória jurisprudência desta Corte, consubstanciada na tese firmada no Tema Repetitivo 1.076, que veda a utilização da equidade para reduzir honorários em causas com proveito econômico elevado ou valor alto, a anulação integral do processo por incompetência absoluta inviabiliza o exame do mérito recursal de fundo.

A fixação da verba honorária de sucumbência, decorrente do juízo de mérito e da distribuição da sucumbência, está intrinsecamente ligada ao acórdão ora anulado em razão do vício de competência.

Diante disso, o recurso especial de PAULO também fica prejudicado, devendo a questão ser revista pelo juízo competente, após o devido processamento da causa.

Por todo o exposto, **CONHEÇO** do agravo interposto pela ANABB para **CONHECER** do recurso especial e a ele **DAR PROVIMENTO** a fim de, reconhecendo a incompetência absoluta do Juízo da 1ª Vara Cível de Brasília/DF, com base no art. 47, *caput*, do CPC, anular a sentença e o acórdão recorrido, determinando-se a remessa dos autos ao Juízo da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, foro da situação dos imóveis, para a correta distribuição e o subsequente processamento e julgamento da causa, ficando **PREJUDICADOS** o agravo em recurso especial interposto pelo BANCO e o recurso especial de PAULO.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.976.615 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0363252-2

Número de Origem:
07009896320188070001

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA

ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964

RECORRIDO : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO
BRASIL

ADVOGADOS : SANUSE MARTINS DE QUEIROZ E OUTRO(S) - DF038810
DAVID MACHADO LIMA OLESKO - DF056384
CAIRO CESAR FAGUNDES RODRIGUES - DF048671

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : NELSON WILIAN FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136

RECORRIDO : COOPERATIVA HABITACIONAL ANABB LTDA

ADVOGADO : ANAHÍ PÂMELA DE MELO GOMES E OUTRO(S) - DF049185

AGRAVANTE : ASSOCIACAO NACIONAL DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO
BRASIL

ADVOGADOS : KARINA MENEZES MIRANDA - DF020846

FRANCISCO ADEMAR MARINHO PIMENTA JUNIOR E OUTRO(S) -
DF034808

ALINE DA SILVA TORRES PEREIRA - DF051637

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : NELSON WILIAN FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) - DF025136

AGRAVADO : PAULO CAMILLO VARGAS PENNA

ADVOGADO : BRAS FERREIRA MACHADO E OUTRO(S) - DF023964

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 24 de novembro de 2025