



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.558 - DF (2022/0160722-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO
ADVOGADOS : JANUNCIO AZEVEDO - DF001484
 GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
RECORRIDO : GILDOMAR GONCALVES RIBEIRO
ADVOGADO : WENDERSON ALVES DE SOUZA - GO030231
RECORRIDO : NATALIA ANDRADE RIBEIRO
ADVOGADO : JOSIANE MARCATO SALVALAGIO - GO030736
RECORRIDO : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL
ADVOGADA : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL - GO001057
RECORRIDO : KENYO RORIZ MEIRELES
RECORRIDO : LUCIA CRISTINA PIMENTEL MIRANDA
ADVOGADO : KÊNYO RORIZ MEIRELES - DF044677
RECORRIDO : JAMILE FARAJ
RECORRIDO : LEILA FARAJ
RECORRIDO : NADIA FARAJ
RECORRIDO : JOAO DO CARMO VIEIRA
RECORRIDO : SORAIA FARAJ VIEIRA
RECORRIDO : ZENEIDE ARAGAO FARAGE
ADVOGADO : JOSÉ RAIMUNDO DE CARVALHO - DF010502
RECORRIDO : FERNANDO ANTONIO DUARTE PIMENTEL
RECORRIDO : PAULO CESAR DUARTE PIMENTEL
ADVOGADO : FERNANDO ANTÔNIO DUARTE PIMENTEL - DF006802

EMENTA

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. Ação de adjudicação compulsória de imóvel, ajuizada em 27/11/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/5/2022 e concluso ao gabinete em 19/7/2022.

2. O propósito recursal é definir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) a competência para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória de imóvel é do Juízo do foro da situação da coisa ou do foro de eleição.

3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrário à pretensão da parte. Precedentes.

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.558 - DF (2022/0160722-1)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO
ADVOGADOS : JANUNCIO AZEVEDO - DF001484
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
RECORRIDO : GILDOMAR GONCALVES RIBEIRO
ADVOGADO : WENDERSON ALVES DE SOUZA - GO030231
RECORRIDO : NATALIA ANDRADE RIBEIRO
ADVOGADO : JOSIANE MARCATO SALVALAGIO - GO030736
RECORRIDO : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL
ADVOGADA : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL - GO001057
RECORRIDO : KENYO RORIZ MEIRELES
RECORRIDO : LUCIA CRISTINA PIMENTEL MIRANDA
ADVOGADO : KÊNYO RORIZ MEIRELES - DF044677
RECORRIDO : JAMILE FARAJ
RECORRIDO : LEILA FARAJ
RECORRIDO : NADIA FARAJ
RECORRIDO : JOAO DO CARMO VIEIRA
RECORRIDO : SORAIA FARAJ VIEIRA
RECORRIDO : ZENEIDE ARAGAO FARAGE
ADVOGADO : JOSÉ RAIMUNDO DE CARVALHO - DF010502
RECORRIDO : FERNANDO ANTONIO DUARTE PIMENTEL
RECORRIDO : PAULO CESAR DUARTE PIMENTEL
ADVOGADO : FERNANDO ANTÔNIO DUARTE PIMENTEL - DF006802

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO, fundamentado exclusivamente na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/DF.

Recurso especial interposto em: 26/5/2022.

Concluso ao gabinete em: 19/7/2022.

Ação: de adjudicação compulsória de imóvel, ajuizada em 27/11/2020, por PAULO EUFRÁZIO PEIXOTO DE BRITO contra GILDOMAR GONÇALVES RIBEIRO e OUTROS, alegando que firmou instrumento particular de confissão de dívida e dação em pagamento, no qual ficou pactuada a quitação da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dívida de GILDOMAR em relação ao autor, mediante transferência a este de todos os direitos referentes ao imóvel cuja propriedade adquirira do Espólio de Irajá Pimentel, por autorização judicial.

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau declinou da competência para processar e julgar o presente processo ao Juízo da 2ª Vara Cível de Cristalina/GO, que é o foro da situação do imóvel (art. 47 do CPC/2015), cuja competência é absoluta e prevalece sobre o foro de eleição, verificada, ainda, a existência de conexão com processo judicial em curso naquele Juízo (e-STJ fls. 800-803).

Acórdão: o TJ/DF negou provimento ao agravo de instrumento interposto PAULO, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO DE PROPRIEDADE. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. FORO DA SITUAÇÃO DA COISA. DECISÃO MANTIDA.

1. Recai o litígio sobre direito de propriedade, porquanto a pretensão autoral se dirige à adjudicação compulsória de imóvel.

2. Aplicável à presente hipótese o artigo 47 do Código de Processo Civil, o qual considera competente o foro da situação da coisa para as ações reais imobiliárias nas quais há discussão do direito de propriedade.

3. Recurso conhecido e não provido.

(e-STJ fl. 194)

Embargos de Declaração: opostos por PAULO, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 47, §1º, e 1.022, II, do CPC/2015. Sustenta que a ausência de registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel é imprescindível para constituir o direito real, na forma do art. 1.417 do CC/2002, assim, a ausência do registro inviabiliza a aplicação da regra da competência absoluta do foro da situação do imóvel.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/DF inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.138.891/DF, provido para determinar a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conversão em recurso especial (e-STJ fl. 1185).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.558 - DF (2022/0160722-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO
ADVOGADOS : JANUNCIO AZEVEDO - DF001484
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
RECORRIDO : GILDOMAR GONCALVES RIBEIRO
ADVOGADO : WENDERSON ALVES DE SOUZA - GO030231
RECORRIDO : NATALIA ANDRADE RIBEIRO
ADVOGADO : JOSIANE MARCATO SALVALAGIO - GO030736
RECORRIDO : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL
ADVOGADA : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL - GO001057
RECORRIDO : KENYO RORIZ MEIRELES
RECORRIDO : LUCIA CRISTINA PIMENTEL MIRANDA
ADVOGADO : KÊNYO RORIZ MEIRELES - DF044677
RECORRIDO : JAMILE FARAJ
RECORRIDO : LEILA FARAJ
RECORRIDO : NADIA FARAJ
RECORRIDO : JOAO DO CARMO VIEIRA
RECORRIDO : SORAIA FARAJ VIEIRA
RECORRIDO : ZENEIDE ARAGAO FARAGE
ADVOGADO : JOSÉ RAIMUNDO DE CARVALHO - DF010502
RECORRIDO : FERNANDO ANTONIO DUARTE PIMENTEL
RECORRIDO : PAULO CESAR DUARTE PIMENTEL
ADVOGADO : FERNANDO ANTÔNIO DUARTE PIMENTEL - DF006802

EMENTA

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. Ação de adjudicação compulsória de imóvel, ajuizada em 27/11/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/5/2022 e concluso ao gabinete em 19/7/2022.

2. O propósito recursal é definir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) a competência para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória de imóvel é do Juízo do foro da situação da coisa ou do foro de eleição.

3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.558 - DF (2022/0160722-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO
ADVOGADOS : JANUNCIO AZEVEDO - DF001484
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
RECORRIDO : GILDOMAR GONCALVES RIBEIRO
ADVOGADO : WENDERSON ALVES DE SOUZA - GO030231
RECORRIDO : NATALIA ANDRADE RIBEIRO
ADVOGADO : JOSIANE MARCATO SALVALAGIO - GO030736
RECORRIDO : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL
ADVOGADA : HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL - GO001057
RECORRIDO : KENYO RORIZ MEIRELES
RECORRIDO : LUCIA CRISTINA PIMENTEL MIRANDA
ADVOGADO : KÊNYO RORIZ MEIRELES - DF044677
RECORRIDO : JAMILE FARAJ
RECORRIDO : LEILA FARAJ
RECORRIDO : NADIA FARAJ
RECORRIDO : JOAO DO CARMO VIEIRA
RECORRIDO : SORAIA FARAJ VIEIRA
RECORRIDO : ZENEIDE ARAGAO FARAGE
ADVOGADO : JOSÉ RAIMUNDO DE CARVALHO - DF010502
RECORRIDO : FERNANDO ANTONIO DUARTE PIMENTEL
RECORRIDO : PAULO CESAR DUARTE PIMENTEL
ADVOGADO : FERNANDO ANTÔNIO DUARTE PIMENTEL - DF006802

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal é definir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) a competência para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória de imóvel é do Juízo do foro da situação da coisa ou do foro de eleição.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

1. É firme a jurisprudência desta Corte de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina “de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte” (AgInt no REsp 1956582/RJ, 3ª Turma, DJe 9/12/2021).

2. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1997395/RJ, 3ª Turma, DJe 19/04/2022; AgInt nos EDcl no AREsp 1844912/DF, 4ª Turma, DJe 18/04/2022; AgInt no AREsp 1924900/SP, 1ª Turma, DJe 19/04/2022; AgInt no AREsp 1901718/PE, 2ª Turma, DJe 25/03/2022.

3. No particular, o Tribunal de origem, a partir da análise do pedido formulado pela parte autora, decidiu expressa e fundamentadamente sobre a competência absoluta do Juízo do foro da situação do imóvel, tendo em vista que se trata de uma ação cujo objetivo, ao fim, é obter a transferência da propriedade do bem.

4. Com efeito, para a tese adotada pelo Tribunal de origem, a existência ou não do registro é indiferente para a fixação da competência na presente hipótese, razão pela qual não há omissão.

5. Ou seja, apenas com o acolhimento da tese sustentada pelo recorrente – no sentido de que a competência só seria do Juízo do foro da situação do imóvel se houvesse o registro do contrato – é que seria necessária a manifestação do Tribunal sobre a existência ou não do registro, o que, contudo, se trata de questão de mérito do recurso.

6. Assim, ausente omissão no acórdão recorrido, e devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o referido acórdão, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se verifica a violação do art. 1.022 do CPC/2015.

2. DA COMPETÊNCIA PARA PROCESSAR E JULGAR A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.1. Da desnecessidade do registro do contrato para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória

7. O art. 1.088 do Código Civil de 1916 já versava sobre a promessa de compra e venda, do qual já decorria a possibilidade de ajuizar a respectiva ação para obter a outorga da escritura.

8. Ao tratar sobre o loteamento de imóveis, o Decreto-Lei nº 58/1937 foi expresso ao prever o direito dos compromissários de exigir a outorga da escritura de compra e venda e, na hipótese de recusa dos compromitentes, de ajuizar a respectiva ação de adjudicação compulsória (arts. 15 e 16), regulamentada no art. 346 do CPC/1939.

9. Por sua vez, o caráter real do direito do promitente comprador foi inicialmente previsto no art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937, com a redação dada pela Lei nº 649/1949, a qual também estendeu a possibilidade de adjudicação compulsória, inclusive quando não se tratar de imóvel loteado. Esse artigo foi, ainda, alterado pela Lei nº 6.014/1973, que ampliou a sua aplicação à hipótese de cessão de direitos de imóveis, embora já fosse defendido pela doutrina.

10. Dispõe esse dispositivo que “os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil [de 1973]”.

11. Nota-se, assim, que havendo o registro do contrato e preenchidos os demais requisitos, surge o direito real do promitente comprador e o direito de adjudicação compulsória do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. Na mesma linha, prevê o art. 1.417 do CC/2002 que “mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

13. O CC/2002 também foi expresso quanto à possibilidade de ajuizar a respectiva ação de adjudicação compulsória, estabelecendo, em seu art. 1.418, que “o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

14. O Supremo Tribunal Federal, versando sobre o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937, decidiu que o registro do contrato de compromisso de compra e venda era imprescindível para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória do imóvel, como expressamente exigia a lei (RE 68732, Segunda Turma, DJ 14/8/1970).

15. No entanto, a discussão permaneceu no âmbito doutrinário, até que este Superior Tribunal de Justiça decidiu que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando ao registro do contrato (REsp 30/DF, 3ª Turma, DJ 18/9/1989).

16. Nesse sentido, consolidou-se a jurisprudência na Súmula 239/STJ, com a seguinte redação: “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

2.2. Da competência do Juízo do foro da situação do imóvel

17. Em relação à competência – objeto do presente recurso –, dispunha o art. 95 do CPC/1973, que, “nas ações fundadas em direito real sobre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóveis é competente o foro da situação da coisa. Pode o autor, entretanto, optar pelo foro do domicílio ou de eleição, não recaiando o litígio sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova”.

18. No CPC/2015, a norma está prevista no art. 47, segundo o qual “para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa” (*caput*) e “o autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova” (§ 1º).

19. Como é cediço, a competência territorial é, em regra, relativa, mas, excepcionalmente, torna-se absoluta, quando o processo se tratar das matérias elencadas na segunda parte do art. 47, § 1º, do CPC/2015 (art. 95 do CPC/1973).

20. Nota-se, em primeiro lugar, que, pela literalidade dos arts. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 e 1.418 do CC/2002, a ação de adjudicação compulsória, em tese, só poderia ser ajuizada pelo titular de direito real, o qual somente se caracteriza pelo registro do contrato.

21. Entretanto, como mencionado, a jurisprudência do STJ admite o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, mesmo sem o registro do contrato na matrícula do imóvel, ou seja, mesmo sem a caracterização do direito real do promitente comprador.

22. Na época em que se entendia pela necessidade do registro, o Plenário do STF já decidiu que a competência para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória de imóvel é do Juízo do foro da situação da coisa, na forma dos arts. 95 do CPC/1973 e 136 do CPC/1939 (atual 47 do CPC/2015), a qual é absoluta, prevalecendo sobre o foro de eleição (CJ 6.020, Tribunal Pleno, DJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6/8/1976).

23. Esse entendimento foi ratificado por este STJ, mesmo após a edição da Súmula 239/STJ, que afastou a necessidade do registro.

24. Como consignado pela Segunda Seção desta Corte no CC 84.752/RN (DJ 1º/8/2007), “as ações fundadas em contratos de promessa de venda e compra, inclusive a de adjudicação compulsória, como ocorre na espécie, são, por natureza, pessoais, na medida em que têm por escopo o cumprimento de uma obrigação de fazer”.

25. Não obstante, “doutrina e jurisprudência têm, via de regra, considerado competente para processar e julgar ações de adjudicação compulsória o *forum rei sitae*, sob a alegação de se tratar de ação real imobiliária”.

26. Na oportunidade, destacou-se que “mesmo o contrato de promessa de venda e compra sem registro – circunstância presente na hipótese dos autos, conforme admitem os próprios suscitantes (fls. 05) – pode ser objeto de ação de adjudicação compulsória, nos termos da Súmula nº 239 do STJ”.

27. De fato, a jurisprudência afastou o requisito do registro do contrato como uma condição para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, mas a ação, o procedimento e o provimento jurisdicional a ser concedido na sentença continuam sendo os mesmos, de modo a não justificar um tratamento diferenciado no que se refere à competência.

28. Há debate doutrinário sobre a efetiva natureza da ação de adjudicação compulsória (se real ou pessoal). A despeito disso, quanto à competência, boa parte da doutrina é no sentido de que, sendo uma ação que persegue uma sentença constitutiva, aplica-se “o aludido art. 95 [do CPC/1973] porque, independentemente do caráter do direito que a fundamenta, a ação é imobiliária” (NIESS, Pedro Henrique Távora. Ação de adjudicação compulsória. São



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Paulo: Saraiva, 1990, p. 103).

29. No mesmo sentido, leciona Pontes de Miranda que, em regra, para as ações decorrentes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não se aplica o art. 95 do CPC/1973, “todavia, se foi proposta a ação adjudicatória, fundada no art. 16 do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ou no art. 22, do mesmo Decreto-lei (Lei nº 649, de 11 de março de 1949, art. 2º), conforme o art. 346, ainda em vigor, do Código de 1939, hoje art. 95 do Código de Processo Civil, o foro é o da situação, pelo 'salto' que se permitiu” (Comentários ao Código de Processo Civil. Tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 251).

30. Com efeito, a ação de adjudicação compulsória ostenta uma situação peculiar, diante da natureza constitutiva da sentença almejada, que, se for de procedência, acarretará, com o devido registro da decisão, a efetiva transferência da propriedade do imóvel em favor do autor.

31. Sob esse enfoque, a inclusão da ação de adjudicação compulsória na abrangência do art. 95 do CPC/1973 (art. 47, § 1º, do CPC/2015), em razão das suas peculiaridades, atende à finalidade da norma que estabelece a competência absoluta do foro de situação da coisa.

32. Como registrado pela Segunda Seção do STJ, ao afirmar esse entendimento, mesmo na hipótese em que não há o registro do contrato, a razão dessa norma “é o 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 etc. Ademais, a destinação dada ao imóvel pode ter repercussões na vida econômica ou social de uma localidade ou de uma região, o que constitui respeitável fundamento metajurídico da competência ditada pelo art. 95 do CPC” (CC 84.752/RN, Segunda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Seção, DJ 1º/8/2007).

33. Esse entendimento foi reafirmado por esta Terceira Turma, ao julgar hipótese idêntica à presente, decidindo que o Juízo competente para o julgamento das ações de adjudicação compulsória, que não se condiciona ao registro do contrato, é o do foro da situação do imóvel, na forma do art. 95 do CPC/1973, não prevalecendo o foro de eleição (AgRg no REsp 773.942/SP, 3ª Turma, DJe 5/9/2008).

34. Portanto, o entendimento que melhor se coaduna com a finalidade do art. 47 do CPC/2015, com as peculiaridades da ação de adjudicação compulsória, e com a própria segurança jurídica (considerando os precedentes referidos), é o de que a competência para processar e julgar essa ação – que pode ser ajuizada mesmo sem o registro do contrato – é do Juízo do foro da situação do imóvel, que, por ser absoluta, prevalece sobre o foro de eleição.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

35. Trata-se, na origem, de ação de adjudicação compulsória de imóvel, cuja cessão de direitos foi pactuada em instrumento particular de confissão de dívida e de dação em pagamento.

36. O Juízo de primeiro grau decidiu que a autora “visa a regularizar e alterar o registro de imóveis com base em alegação de ser o atual proprietário do imóvel. Assim, a competência é do foro especial estabelecido em lei, pois ao buscar tutela jurídica com base em alegação de propriedade de imóvel, atrai a competência do foro da situação deste” (e-STJ fl. 800), na forma do art. 47, § 1º, do CPC/2015.

37. O acórdão recorrido manteve essa decisão, consignando que “o pleito da autora não se resume a discutir suposto inadimplemento contratual, mas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sim, efetivar a transferência da propriedade do bem descrito nos autos para sua titularidade, sendo uma ação real imobiliária” (e-STJ fl. 196), fundamentando-se, inclusive, no precedente firmado por esta Corte no já mencionado CC 84.752/RN (Segunda Seção, DJ 1º/8/2007).

38. Por sua vez, o recorrente alega que não deve prevalecer a competência do foro da situação do imóvel, tendo em vista que não se trata de direito real, pois não há o registro, na matrícula do imóvel, do contrato no qual se pactuou a cessão de direitos sobre o bem.

39. No entanto, como visto, a ação de adjudicação compulsória de imóvel pode ser ajuizada mesmo sem o registro do contrato e a competência para processar e julgar essa ação é, de fato, 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.

40. Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido que manteve a decisão que declinou da competência ao Juízo do foro da situação do imóvel, qual seja, a 2ª Vara Cível de Cristalina/GO.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de majorar honorários advocatícios, em virtude da ausência de condenação na instância de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0160722-1

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 2.036.558 / DF

Números Origem: 07031227620218070000 07392840420208070001 7031227620218070000
7392840420208070001

PAUTA: 21/03/2023

JULGADO: 21/03/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA EMÍLIA CORREA DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PAULO EUFRAZIO PEIXOTO DE BRITO
ADVOGADOS	: JANUNCIO AZEVEDO - DF001484 GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
RECORRIDO	: GILDOMAR GONCALVES RIBEIRO
ADVOGADO	: WENDERSON ALVES DE SOUZA - GO030231
RECORRIDO	: NATALIA ANDRADE RIBEIRO
ADVOGADO	: JOSIANE MARCATO SALVALAGIO - GO030736
RECORRIDO	: HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL
ADVOGADA	: HELOÍSA HELENA DUARTE PIMENTEL - GO001057
RECORRIDO	: KENYO RORIZ MEIRELES
RECORRIDO	: LUCIA CRISTINA PIMENTEL MIRANDA
ADVOGADO	: KÊNYO RORIZ MEIRELES - DF044677
RECORRIDO	: JAMILE FARAJ
RECORRIDO	: LEILA FARAJ
RECORRIDO	: NADIA FARAJ
RECORRIDO	: JOAO DO CARMO VIEIRA
RECORRIDO	: SORAIA FARAJ VIEIRA
RECORRIDO	: ZENEIDE ARAGAO FARAGE
ADVOGADO	: JOSÉ RAIMUNDO DE CARVALHO - DF010502
RECORRIDO	: FERNANDO ANTONIO DUARTE PIMENTEL
RECORRIDO	: PAULO CESAR DUARTE PIMENTEL
ADVOGADO	: FERNANDO ANTÔNIO DUARTE PIMENTEL - DF006802

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.