



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2434964 - BA(2023/0263493-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ALCEBIADES DE QUEIROZ BARATA FILHO**
AGRAVANTE : **ABFI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADOS : **SYLVIO GARCEZ JUNIOR - BA007510**
 CAIO DRUSO DE CASTRO PENALVA VITA - BA014133
AGRAVADO : **ORISSIO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS**
 IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : **BRUNO BITTAR - DF016512**
 BERNARDO DE MELLO LOMBARDI - DF033124
 RAFAEL HENRIQUE VIEIRA - DF064954
 FERNANDO DA COSTA TOURINHO NETO - BA002364

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO PREEXISTENTE. COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Não se configura violação aos dispositivos quando o Tribunal de origem emite pronunciamento fundamentado sobre toda a controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte recorrente. A irrisignação com o resultado desfavorável não enseja novo julgamento da matéria na via do recurso especial.
2. A ação que busca a anulação de escritura pública de cessão de direitos possessórios, quando tem como pano de fundo a disputa pela posse e a titularidade de direito real sobre o imóvel, atrai a competência do foro da situação da coisa, nos termos do art. 47, *caput*, do Código de Processo Civil.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, para determinar a remessa dos autos ao Juízo de primeira instância para que promova sua redistribuição à Comarca de Mata de São João-BA, perante o qual tramita ação possessória sobre o mesmo imóvel objeto do processo de origem deste recurso.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2434964 - BA(2023/0263493-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ALCEBIADES DE QUEIROZ BARATA FILHO**
AGRAVANTE : **ABFI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADOS : **SYLVIO GARCEZ JUNIOR - BA007510**
: **CAIO DRUSO DE CASTRO PENALVA VITA - BA014133**
AGRAVADO : **ORISSIO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS**
: **IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **BRUNO BITTAR - DF016512**
: **BERNARDO DE MELLO LOMBARDI - DF033124**
: **RAFAEL HENRIQUE VIEIRA - DF064954**
: **FERNANDO DA COSTA TOURINHO NETO - BA002364**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO PREEXISTENTE. COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Não se configura violação aos dispositivos quando o Tribunal de origem emite pronunciamento fundamentado sobre toda a controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte recorrente. A irrisignação com o resultado desfavorável não enseja novo julgamento da matéria na via do recurso especial.
2. A ação que busca a anulação de escritura pública de cessão de direitos possessórios, quando tem como pano de fundo a disputa pela posse e a titularidade de direito real sobre o imóvel, atrai a competência do foro da situação da coisa, nos termos do art. 47, *caput*, do Código de Processo Civil.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, para determinar a remessa dos autos ao Juízo de primeira instância para que promova sua redistribuição à Comarca de Mata de São João-BA, perante o qual tramita ação possessória sobre o mesmo imóvel objeto do processo de origem deste recurso.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ALCEBÍADES DE QUEIROZ BARATA FILHO e ABFI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. ANULATÓRIA. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. REJEITADA A PRELIMINAR DE NÃO

CONHECIMENTO DO RECURSO SUSCITADA PELA AGRAVADA EM CONTRARRAZÕES. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. REJEITADA A ARGUIÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DO MAGISTRADO A QUO. INAPLICABILIDADE DO ART. 47, §2º, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO COM PROCESSOS EM QUE AS PARTES DISCUTEM A POSSE SOBRE O IMÓVEL DESCRITO NOS AUTOS. PRECEDENTES DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. MÉRITO. A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DE DOCUMENTO PÚBLICO É RELATIVA. PRECEDENTES DO STJ. NO CASO, HÁ DÚVIDA RAZOÁVEL, CORROBORADA POR DOCUMENTAÇÃO IDÔNEA ACERCA DA VERACIDADE DO DOCUMENTO PÚBLICO E DA VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO QUE ELE REPRESENTA. POSSIBILIDADE DE SE VERIFICAR QUE O SÓCIO ITALIANO QUE SUPOSTAMENTE REPRESENTOU A EMPRESA AGRAVADA SEQUER ESTAVA NO BRASIL À ÉPOCA DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DE NÃO TER PODERES PARA REALIZAR A AVENÇA. DETERMINAÇÃO DE QUE OS AGRAVANTES RETIREM MAQUINÁRIO DO IMÓVEL. EXTRA PETITA. VIOLAÇÃO AO ART. 492 DO CPC. REDUÇÃO DA MULTA DIÁRIA. VALOR EXORBITANTE. ADEQUAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. AGRAVO PROVIDO EM PARTE. 1. Recurso interposto contra a decisão que deferiu o pedido” “de tutela provisória formulado na exordial, para 1) suspender os efeitos do documento impugnado, 2) determinar que os Agravantes se abstenham de utilizar o documento perante terceiros, e 3) ordenar a imediata retirada de maquinário do imóvel; 2. Não se aplica ao caso o art. 47, §2º, do CPC, o qual prevê a competência absoluta do juízo do foro do lugar da situação do imóvel para a propositura de demandas possessórias, considerando-se que o pedido formulado na exordial é pela anulação de documento. Não há que se falar em conexão entre o presente feito e os outros processos em que as partes discutem a posse sobre o imóvel. Precedentes; 3. Decisão reformada. O ordenamento jurídico brasileiro confere aos documentos públicos presunção de veracidade. Essa presunção, no entanto, é relativa, podendo ser descaracterizada quando existirem elementos robustos que a infirmem. Precedentes do STJ. O STJ já entendeu, em situação análoga, que mesmo quando há reconhecimento de firma por tabelião, a presunção legal de autenticidade do documento cessa quando há impugnação da parte contra quem a documentação foi produzida em relação à autenticidade da assinatura. Muito embora no caso dos autos não se esteja discutindo a autenticidade de assinatura, o referido entendimento serve de norte para a análise da controvérsia. Isso porque a sociedade que teria cedido os direitos possessórios por meio da escritura pública afirma desconhecer o negócio jurídico, afirma que o sócio que firmou a avença não teria poderes para tanto na forma do contrato social, bem como porque o documento sequer foi encontrado no cartório em que este teria sido lavrado. A Agravada sustenta que o sócio que firmou o contrato, que é italiano, sequer estava no Brasil na data em que a escritura pública foi lavrada. Razoável que se suspenda os efeitos da referida escritura pública, para que esta não seja amplamente utilizada perante terceiros sem que se tenha certeza de sua higidez. Quanto à determinação de que os Agravantes retirem os maquinários do imóvel, verifica-se que esse trecho da decisão agravada viola a regra prevista no art. 492 do CPC. Necessidade de redução da multa diária. Art. 537, §1º, do CPC. Adequação aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade; 4. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.” (e-STJ, fls. 153-154)

Foram opostos embargos de declaração, os quais não foram providos.

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 1.022, I, II, 489, § 1º; 47, caput, § 2º, 55, § 3º, 57, 58; 373, I, 405, 411, III; e 300, do CPC/2015, sustentando, em síntese, que:

(a) Os arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, foram violados porque teria havido omissões e contradições não sanadas no acórdão recorrido, implicando negativa de prestação jurisdicional ao deixar de enfrentar pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração;

(b) Os arts. 47, *caput* e § 2º, 55, § 3º, 57 e 58 do Código de Processo Civil, e art. 1.196 do Código Civil, foram violados porque a ação teria natureza possessória ou conexão com demanda possessória prévia, impondo competência absoluta do foro da situação do imóvel e reunião dos feitos no juízo prevento;

(c) Os arts. 373, I, 405 e 411, III, do Código de Processo Civil, foram violados porque que a decisão teria desconsiderado a presunção de veracidade do documento público e invertido o ônus probatório, mantendo tutela sem prova suficiente contra a higidez dos instrumentos apresentados; e

(d) O art. 300 do Código de Processo Civil, foi violado porque a tutela de urgência teria sido mantida sem a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, em afronta direta ao requisito legal.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (fl. 470-516).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a ORISSIO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou **ação anulatória** com pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos do documento intitulado “II Traslado da Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios”, alegando desconhecer o negócio jurídico, não tendo sido o referido documento localizado no cartório, estando presentes vícios de validade, em contexto de destituição de administrador e litígios paralelos. A decisão de primeiro grau **deferiu a tutela para suspender os efeitos do documento, impedir seu uso perante terceiros e determinar a retirada de maquinário dos réus do imóvel.**

Os réus ALCEBÍADES DE QUEIROZ BARATA FILHO e ABFI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA interpuseram **agravo de instrumento** visando reformar a medida, permitir a continuidade da posse e assegurar a apreciação do documento nas ações já em curso.

No julgamento, a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia rejeitou a preliminar de não conhecimento do recurso e afastou a alegada incompetência do juízo de origem e a conexão com demandas possessórias, por se tratar de ação anulatória. Reconheceu que a presunção de veracidade de documento público é relativa e, diante de dúvida razoável sobre a higidez da escritura, determinou a manutenção da suspensão de seus efeitos e a vedação

de uso perante terceiros. Considerou indevida, por extrapolar os limites do pedido inicial, a ordem de retirada de maquinário do imóvel. Por fim, reduziu o valor da multa diária por descumprimento, reformando parcialmente a decisão agravada e julgando prejudicado o agravo interno pendente (e-STJ, fls. 153-154).

No voto, a Relatora explicitou que não havia identidade de causa de pedir ou pedido com ações possessórias, reforçando a necessidade de instrução probatória sobre existência, autenticidade e validade do documento e preservando a tutela que suspendeu os efeitos da escritura para evitar seu uso perante terceiros até o esclarecimento dos fatos. Afastou a determinação de retirada de maquinário por incongruência com a demanda anulatória e adequou as astreintes ao patamar de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por dia, mantendo os demais termos da decisão originária (e-STJ, fls.159-165).

Fixadas tais premissas, passa-se ao exame das teses recursais.

1. Violação ao art. 1.022, I e II e 489, §1º, do CPC/2015

Os recorrentes afirmam que teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação adequada do acórdão recorrido ao não se manifestar acerca do caráter possessório de que se reveste a presente ação, a qual extrapola o objetivo meramente declaratório, ao mesmo tempo que suspendeu os efeitos de documento diretamente relacionado à posse dos recorrentes. Ademais, o aresto combatido teria deixado de examinar e reconhecer a eficácia da escritura pública declaratória da higidez da cessão, em face da qual nenhuma impugnação fora oposta.

Sobre o tema, a Corte local consignou (e-STJ, fls. 160-163):

(...)Em suas razões recursais, os Agravantes arguíram, preliminarmente, a incompetência do magistrado primevo para apreciar a demanda, em razão do quanto previsto no art. 47, §2º, do CPC, o qual prevê a competência absoluta do juízo do foro do lugar da situação do imóvel para a propositura de demandas possessórias:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

[...]

§ 2o A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

Não é esse, contudo, o caso dos autos considerando-se que o pedido formulado na exordial é pela anulação de documento (ID. 118975859, p. 29/30). Pela mesma razão, não há que se falar em conexão entre o presente feito e os outros processos em que as partes discutem a posse sobre o imóvel descrito na exordial.

Ora, na forma do art. 55 do CPC, reputam-se conexas duas ou mais demandas quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir. A causa de pedir de uma “ação possessória” é a turbação/esbulho/ameaça à posse e o pedido é a proteção possessória. Já a causa de pedir de uma demanda anulatória é a existência de algum vício que macule o documento/negócio jurídico e, logicamente, o pedido é a declaração de invalidade deste. Não há, portanto, conexão

(...)

Conforme relatado, a demanda foi ajuizada pela Agravada visando impugnar escritura pública de transmissão de direitos possessórios por meio da qual a Agravada teria cedido à Agravante ABFI Empreendimentos e Participações Ltda. direitos possessórios sobre parte de imóveis de sua titularidade.

De fato, o ordenamento jurídico brasileiro confere aos documentos públicos uma presunção de veracidade. Essa presunção, no entanto, é relativa, podendo ser descaracterizada quando existirem elementos robustos que infirmem esta veracidade. Registre-se que a fé pública inerente aos documentos elaborados por servidores estatais não atesta a veracidade dos fatos declarados pelas partes.

(...)

Necessário pontuar que o art. 411, III, do CPC estabelece expressamente que o documento será considerado autêntico quando não houver impugnação da parte contra quem este foi produzido. Justamente por isso o STJ já entendeu, em situação análoga, que mesmo quando há reconhecimento de firma por tabelião, a presunção legal de autenticidade do documento cessa quando há impugnação da parte contra quem a documentação foi produzida em relação à autenticidade da assinatura

(...)

Muito embora no caso dos autos não se esteja discutindo a autenticidade de assinatura, o referido entendimento serve de norte para a análise da controvérsia. Isso porque a própria sociedade que teria cedido os direitos possessórios por meio da escritura pública afirma desconhecer o negócio jurídico, afirma que o sócio que firmou a avença não teria poderes para tanto na forma do contrato social, bem como porque o documento sequer foi encontrado no cartório em que este teria sido lavrado.

Ora, uma vez que o sócio que teria participado da pactuação já faleceu (ID. 118975881), não podendo se manifestar expressamente acerca da controvérsia, é fundamental que haja perquirição dos fatos mediante ampla instrução probatória, com a expedição de ofícios ao cartório competente, depoimento das partes, oitiva de testemunhas, perícia e todos os meios legais e moralmente legítimos de prova. Registre-se que a Agravada requereu na exordial, inclusive, a expedição de ofícios à Polícia Federal, a fim de verificar se o sócio que teria firmado a avença, que é italiano, teria ingressado no território brasileiro no ano em que o negócio jurídico impugnado foi firmado, ou seja, 2015, consoante consta da escritura pública (ID. 118975871). A Agravada sustenta que o sócio Agostino Dareggi sequer estava no Brasil na data em que a escritura pública foi lavrada.

Nesse ponto, importante consignar que, compulsando os autos originários, verifica-se que a Agravada acostou petitório de ID. 194804811, noticiando que teve acesso a documentos que antes não estavam à sua disposição (art. 435, §1º, do CPC), consistentes nos “extratos obtidos junto à companhia aérea TAP relacionando as datas das viagens ao Brasil entre os anos de 2014 a 2016” do sócio falecido Agostino Dareggi. Tais documentos (ID. 194804812) visam corroborar a narrativa da exordial, no sentido de que é incerto que o sócio Agostino Dareggi estava no Brasil na data em que a escritura pública impugnada foi lavrada (05/01/2015). A análise dessa documentação não é possível nesse momento processual, tendo em vista que ainda não foram submetidos ao crivo do contraditório.

Enquanto se discute acerca, primeiro, da própria existência do documento, segundo, da sua autenticidade e, terceiro, da validade do negócio jurídico que ele representa (a Agravada sustenta que o negócio, ainda que seja autêntico é inválido), é razoável que se suspenda os efeitos da referida escritura pública, para que esta não seja amplamente utilizada perante terceiros sem que se tenha certeza de sua higidez. Neste ponto, agiu com acerto o juízo a quo.”

Em sede de decisão em embargos de declaração, o Tribunal de Origem se manifestou expressamente sobre a possibilidade de conexão (e- STJ, fls. 851-852):

*“(…) No acórdão embargado esclareceu-se, de forma expressa, clara e coesa, que não há conexão entre a demanda originária e os processos em que as partes discutem a posse do imóvel, seja porque não há comunhão entre as causas de pedir, seja porque não há identidade entre os pedidos.
(…)*

No que diz respeito à alegação de que há omissão, porque o julgado recorrido considerou que a demanda não tem caráter possessório, mas não levou em consideração que na exordial a Embargada requer a interdição a intervenções no imóvel, também não assiste razão aos Embargantes. Em verdade, consta expressamente do acórdão que a Embargada não formulou, nem na petição inicial, nem na peça de aditamento, qualquer pedido no sentido de que os Embargantes sejam impedidos de intervir no imóvel. Foi justamente por isso, inclusive, que se entendeu que a decisão do magistrado primevo foi extra petita quando determinou que os Embargantes retirassem maquinários da Fazenda Oríssio do Norte.”.

Dessa forma, não ficou evidenciada a negativa de prestação jurisdicional, pois a Corte local emitiu pronunciamento, de forma fundamentada, de toda a controvérsia posta em debate, ainda que de forma contrária ao pretendido pela parte.

O que se vê, na verdade, é a irresignação dos recorrentes com o resultado que lhes foi desfavorável, pretendendo, por meio da tese de violação do disposto nos artigos apontados, obter novo julgamento da matéria, com notório intuito infringente, o que se mostra inviável, já que inexistentes os requisitos elencados nos mencionados artigos. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. HIPÓTESES LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. FUNDAMENTO NÃO SUSCITADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. JULGAMENTO CONJUNTO DE AÇÕES CONEXAS. DISCRICIONARIEDADE. SÚMULA 83/STJ. INÉRCIA QUANTO À ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. MORA DO CREDOR NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. É incabível o exame de tese não suscitada na apelação e invocada apenas em recursos posteriores, pois configura indevida inovação recursal. Precedentes. 3. Segundo o entendimento desta Corte, a reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, sendo que o art. 105 do Código de Processo Civil concede ao magistrado certa margem de discricionariedade para avaliar a intensidade da conexão e o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias. Precedentes. 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 5. Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que não houve demonstração de que a locadora ré não foi até o imóvel locado receber o pagamento, sendo despicienda a ação de consignação em pagamento pelo locatário, pois não houve prova da mora da credora. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório, providência vedada no recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento."

2. Violação aos arts. 47, caput e §2º, 55, caput e §3º, art. 57, art. 58, do Código de Processo Civil/2015 e art. 1.196 do Código Civil.

Da análise dos autos, verifica-se presente a violação do dispositivo legal que estabelece regras relativas à competência para julgamento de ações possessórias. Vejamos:

O acórdão proferido pelo Tribunal de Origem expressamente afirmou que (e-STJ, fls. 160-161):

“ (...) *Em suas razões recursais, os Agravantes arguíram, preliminarmente, a incompetência do magistrado primevo para apreciar a demanda, em razão do quanto previsto no art. 47, §2º, do CPC, o qual prevê a competência absoluta do juízo do foro do lugar da situação do imóvel para a propositura de demandas possessórias:*
Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.
[...]
§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.
Não é esse, contudo, o caso dos autos considerando-se que o pedido formulado na exordial é pela anulação de documento (ID. 118975859, p. 29/30). Pela mesma razão, não há que se falar em conexão entre o presente feito e os outros processos em que as partes discutem a posse sobre o imóvel descrito na exordial.
Ora, na forma do art. 55 do CPC, reputam-se conexas duas ou mais demandas quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir. A causa de pedir de uma “ação possessória” é a turbação/esbulho/ameaça à posse e o pedido é a proteção possessória. Já a causa de pedir de uma demanda anulatória é a existência de algum vício que macule o documento/negócio jurídico e, logicamente, o pedido é a declaração de invalidade deste. Não há, portanto, conexão (...)”

A questão central devolvida a esta Corte Superior cinge-se em definir a natureza jurídica da ação declaratória de nulidade de escritura pública de cessão e transferência de direitos possessórios para fins de fixação da competência territorial, bem como em aferir a existência de conexão com ação possessória relativa ao mesmo imóvel.

No caso dos autos, a anulação da escritura pública não representa um fim em si mesma; ao contrário, constitui o meio pelo qual o autor, ora recorrido, busca afastar o principal elemento probatório que sustenta a posse dos recorrentes na ação de manutenção de posse que tramita na Comarca de Mata de São João/BA.

A disputa pela posse do imóvel é o pano de fundo que permeia ambas as ações. A validade da escritura pública é um ponto central da controvérsia possessória, estando a posse dos recorrentes intimamente ligada ao documento que a legitima. Portanto, a pretensão anulatória não é meramente declaratória de um vício formal, mas sim uma ação cujo resultado prático impactará diretamente a esfera de direitos reais das partes.

Assim, a demanda se enquadra na categoria de "ações fundadas em direito real sobre imóveis", atraindo a competência absoluta do foro da situação da coisa (*forum rei sitae*), conforme estabelece o art. 47, *caput*, do CPC. A exceção prevista no § 1º do mesmo artigo, que permite a opção pelo foro do domicílio do réu, não se aplica à hipótese, pois o litígio, em sua essência, recai sobre o próprio direito de posse, que é uma das hipóteses de competência absoluta.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. CONEXÃO. ART. 55 DO CPC/2015. COMPETÊNCIA. FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. ART. 47 DO CPC/2015. NATUREZA REAL. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. RISCO DE DECISÕES CONFLITANTES.

1. A ação que busca a anulação de escritura pública de cessão de direitos possessórios, quando tem como pano de fundo a disputa pela posse e a titularidade de direito real sobre o imóvel, atrai a competência do foro da situação da coisa (forum rei sitae), nos termos do art. 47, caput, do Código de Processo Civil.

2. Configura-se a conexão entre a ação anulatória e a ação de manutenção de posse quando ambas as lides, embora com objetos distintos, têm a mesma causa de pedir remota (a titularidade da posse) e o julgamento da primeira é prejudicial ao desfecho da segunda.

3. A reunião dos feitos é medida que se impõe para evitar decisões conflitantes, assegurar a segurança jurídica e permitir a instrução probatória conjunta, em consonância com o art. 55 do CPC.

Recurso especial parcialmente conhecido e improvido."

(REsp n. 1.979.473/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. BEM IMÓVEL. AUTOR ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. COMPETÊNCIA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA.

1. O domicílio de eleição pressupõe a escolha voluntária proveniente da vontade de indivíduos capazes, que se encontrem na livre disposição de seus bens. A aplicação dessa regra mostra-se comprometida se um dos contratantes for incapaz.

2. Hipótese em que o recorrido foi interditado em razão de problemas de ordem cognitiva, após a celebração do ato negocial, de modo que a própria escolha contratual do foro é questionada.

3. A competência para as ações fundadas em direito real sobre bem imóvel é absoluta, da situação da coisa, porquanto regida pelo princípio forum rei sitae. Precedentes do STJ.

4. Recurso especial provido."

(REsp n. 1.193.670/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/2/2015, DJe de 9/2/2015.)

Nesse cenário, ao contrário do que foi consignado no acórdão recorrido, a existência de ação anulatória que busca desconstituir Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios é capaz de desconstituir o documento comprobatório de posse dos recorrentes, havendo nítida relação entre as demandas, uma vez que a procedência da ação

anulatória - que, repita-se, visa anular escritura de cessão e transferência de direitos possessórios – influenciará diretamente o resultado da ação de interdito proibitório, tendo em vista que a posse dos recorrentes não mais possuirá título que a justifique.

Outrossim, a existência de conexão entre a ação anulatória de escritura e a ação de interdito proibitório é manifesta.

A causa de pedir remota de ambas as ações é a mesma: a controvérsia sobre quem detém a legítima posse do imóvel. O objeto, ainda que formalmente distinto (anulação de escritura em uma, manutenção de posse na outra), converge para o mesmo bem da vida: a posse do imóvel. O risco de decisões conflitantes é evidente e de gravidade ímpar: o juízo da ação possessória poderia reconhecer a validade da posse dos recorrentes com base na escritura pública, ao passo que outro juízo, em comarca diversa, poderia declarar a nulidade do mesmo documento, gerando um impasse jurídico e decisões inexequíveis.

Todavia, a reunião dos processos no foro da situação do imóvel deve ser efetuada com base na regra de competência absoluta, tendo em vista que a reunião de processos em virtude de conexão é faculdade do julgador. Nesse sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONSUMIDORES POR EQUIPARAÇÃO. CONEXÃO. REUNIÃO DE PROCESSOS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. SÚMULAS 182 E 83 DO STJ. PRIMEIRO AGRAVO NÃO CONHECIDO. SEGUNDO AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O agravo interposto pelos autores não foi conhecido, com fundamento na Súmula 182 do STJ, por ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, especialmente quanto à incidência da Súmula 7/STJ.

2. O agravo interposto pelas rés foi conhecido, mas o recurso especial foi desprovido, considerando que: (i) a competência territorial em relações de consumo é absoluta e não pode ser modificada por conexão, conforme o art. 101, I, do CDC; (ii) não houve omissão relevante ou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou de forma suficiente as questões suscitadas; (iii) a reunião de processos por conexão é faculdade do julgador, que deve avaliar a conveniência no caso concreto; e (iv) o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

3. O Tribunal de origem julgou em conformidade com a jurisprudência desta Corte, estabelecendo que é vedada a escolha aleatória de foro que não corresponda nem ao do domicílio do consumidor, nem ao do réu, tampouco ao de eleição contratual ou ao local de cumprimento da obrigação, incidindo, assim, a Súmula n. 83/STJ.

4. A competência territorial nas relações consumeristas é absoluta. Caberá ao consumidor, ao ajuizar a demanda, escolher o foro que melhor lhe assegure a defesa, optando entre seu domicílio, o domicílio do réu, o local de cumprimento da obrigação ou o foro de eleição, caso exista. A escolha aleatória de foro, sem justificativa plausível e devidamente demonstrada, é inadmissível.

5. Nas ações ajuizadas por pescadores artesanais em busca de reparação de danos materiais e morais decorrentes de dano ambiental, aplica-se, por analogia, o disposto no art. 17 do Código de Defesa do Consumidor. Dessa forma, os pescadores afetados são equiparados a consumidores, competindo

ao juízo da comarca de seu domicílio o processamento e julgamento da ação (AgInt no AREsp n. 1.724.320/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023).

6. Agravo interposto pelos autores não conhecido. Agravo interposto pelas rés conhecido, mas recurso especial desprovido."

(AREsp n. 2.379.242/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA. CONEXÃO. REUNIÃO DE PROCESSOS. FACULDADE DO JULGADOR. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. USUCAPIÃO. SERVIDÃO DE PASSAGEM. "ANIMUS DOMINI". REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO FUNDAMENTADA. OFENSA AO 1.022 DO CPC AFASTADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual os agravantes alegam omissão do acórdão recorrido, violação de dispositivos legais e dissídio jurisprudencial.

2. O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento à apelação dos agravantes, reconhecendo o preenchimento dos requisitos legais para usucapião e constituição de servidão de passagem, após afastar preliminares de incompetência, ausência de condições da ação e ilegitimidade passiva.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido incorreu em omissão, violação de dispositivos legais ou descompasso jurisprudencial, e se os requisitos para usucapião e servidão de passagem foram corretamente analisados.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido apreciou de forma clara e fundamentada a controvérsia, não havendo omissão nos pontos relevantes, conforme jurisprudência do STJ.

5. A reunião de processos por conexão é faculdade do julgador, não sendo obrigatória, conforme jurisprudência consolidada do STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.

6. A análise dos requisitos para usucapião, inclusive quanto ao animus domini e à possibilidade de constituição de servidão de passagem, pressupõe revolvimento do conjunto fático-probatório, obstado pela Súmula 7/STJ.

7. A alegação de descompasso jurisprudencial sobre usucapião e servidão de passagem também exige reexame de provas, sendo igualmente vedada pela Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido."

(AREsp n. 2.621.173/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

Vale ressaltar que, em razão do reconhecimento da incompetência absoluta do juízo da comarca de Salvador/BA para julgamento do feito, fica prejudicado o exame das demais questões veiculadas no presente recurso.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em dissonância com o entendimento firmado deste Tribunal sobre a matéria, deve ser provido o recurso especial, determinando-se a remessa ao juízo de primeiro grau, localizado na Comarca de Salvador – BA, para sua redistribuição a Comarca de Mata de São João -BA, perante o qual tramita ação possessória sobre o mesmo imóvel objeto do processo de origem deste recurso.

3. Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, nos termos da fundamentação *supra*.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.434.964 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0263493-6

Número de Origem:

80345304420218050000 80731632420218050001

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALCEBIADES DE QUEIROZ BARATA FILHO

AGRAVANTE : ABFI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : SYLVIO GARCEZ JUNIOR - BA007510

CAIO DRUSO DE CASTRO PENALVA VITA - BA014133

AGRAVADO : ORISSIO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : BRUNO BITTAR - DF016512

FERNANDO DA COSTA TOURINHO NETO - BA002364

BERNARDO DE MELLO LOMBARDI - DF033124

RAFAEL HENRIQUE VIEIRA - DF064954

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026