



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 199408 - TO (2023/0304473-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : DAVID DIAS DE SOUSA
ADVOGADOS : NILSON ANTÔNIO ARAÚJO DOS SANTOS - TO001938
BRENON ALVES NASCIMENTO SOUSA - TO005626
RITHS MOREIRA AGUIAR - DF077556
AGRAVADO : MARIA GISLENE DA ROCHA SOUZA
ADVOGADO : REGINALDO GOMES FREITAS - TO007514B
AGRAVADO : FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : VIVIANE GAZZA - GO021813
BRUNO VINICIUS BARBOSA MEDEIROS - PA021025
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 3A VARA CÍVEL DE
ARAGUAÍNA - TO
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DE SÃO GERALDO DO ARAGUAIA -
PA

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM CONFLITO DE COMPETÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO CONTRATUAL E COMPETÊNCIA TERRITORIAL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. PREVALÊNCIA DO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM AÇÕES FUNDADAS EM DIREITO REAL. SENTENÇA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Às ações que tratam de direitos reais sobre imóveis aplica-se o art. 95 do CPC, que estabelece a competência do foro da situação do imóvel.

2. A eleição de foro contratual, conforme o art. 63 do CPC, prevalece em situações de natureza obrigacional, desde que não envolva direitos de competência absoluta.

3. Quando a demanda envolve a retificação de georreferenciamento e a transferência de propriedade do imóvel, caracteriza-se a natureza de direito real, justificando a competência do foro da situação do bem, em prevalência sobre o foro de eleição contratual.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de outubro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 199408 - TO (2023/0304473-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : DAVID DIAS DE SOUSA
ADVOGADOS : NILSON ANTÔNIO ARAÚJO DOS SANTOS - TO001938
BRENON ALVES NASCIMENTO SOUSA - TO005626
RITHS MOREIRA AGUIAR - DF077556
AGRAVADO : MARIA GISLENE DA ROCHA SOUZA
ADVOGADO : REGINALDO GOMES FREITAS - TO007514B
AGRAVADO : FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : VIVIANE GAZZA - GO021813
BRUNO VINICIUS BARBOSA MEDEIROS - PA021025
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 3A VARA CÍVEL DE
ARAGUAÍNA - TO
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DE SÃO GERALDO DO ARAGUAIA -
PA

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM CONFLITO DE COMPETÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO CONTRATUAL E COMPETÊNCIA TERRITORIAL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. PREVALÊNCIA DO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM AÇÕES FUNDADAS EM DIREITO REAL. SENTENÇA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Às ações que tratam de direitos reais sobre imóveis aplica-se o art. 95 do CPC, que estabelece a competência do foro da situação do imóvel.

2. A eleição de foro contratual, conforme o art. 63 do CPC, prevalece em situações de natureza obrigacional, desde que não envolva direitos de competência absoluta.

3. Quando a demanda envolve a retificação de georreferenciamento e a transferência de propriedade do imóvel, caracteriza-se a natureza de direito real, justificando a competência do foro da situação do bem, em prevalência sobre o foro de eleição contratual.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DAVID DIAS DE SOUSA contra a decisão monocrática que declarou a competência do Juízo de Direito da Comarca de São Geraldo do Araguaia (PA) para processar e julgar a ação de consignação em pagamento ajuizada por Francisco Ferreira de Souza.

O agravante sustenta que a competência deveria ser do Juízo da 3ª Vara Cível de Araguaína (TO) em razão de cláusula de eleição de foro constante do contrato de compra e venda do imóvel denominado Fazenda Nova Esperança. Argumenta que a questão em disputa não envolve direito real sobre imóvel, mas obrigações contratuais, especificamente divergências em relação ao indexador monetário aplicado no cálculo do valor do imóvel.

Dessa forma, requer a prevalência da autonomia das partes, conforme o art. 63 do Código de Processo Civil.

Impugnação pelos agravados (fls. 165-179), defendendo a manutenção da decisão que fixou a competência do Juízo do Pará, uma vez que o litígio diz respeito à área e ao georreferenciamento do imóvel, caracterizando, portanto, matéria de direito real sobre bem imóvel.

É o relatório.

VOTO

Não obstante os argumentos apresentados, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A decisão recorrida reconheceu a competência do Juízo de São Geraldo do Araguaia (PA) com base no art. 95 do CPC, que estabelece que, "nas ações fundadas em direito real sobre imóveis, é competente o foro da situação da coisa".

Registre-se que o pedido formulado na ação de consignação em pagamento, ajuizada pelos agravados, inclui a retificação do georreferenciamento do imóvel e a transferência da matrícula da propriedade para o nome deles, bem como que, conforme reconhecido na decisão, tais elementos indicam que a ação envolve, de fato, uma questão de direito real sobre o imóvel, sendo pertinente, portanto, a aplicação do art. 95 do CPC, pois referem-se diretamente ao direito de propriedade. Além disso, a necessidade de regularizar o georreferenciamento e a matrícula no cartório de registro de imóveis reforça o caráter real da disputa.

Assim, embora o contrato de compra e venda do imóvel celebrado entre as partes preveja a eleição do foro da Comarca de Araguaína (TO) para dirimir controvérsias em situações que envolvam obrigações contratuais de natureza pessoal e embora seja fato que esta Corte firmou posicionamento no sentido de que a autonomia das partes deve ser respeitada, no caso concreto, ficou evidenciado que essa prerrogativa não se aplica por se tratar de competência absoluta, como ocorre nas ações fundadas em direito real sobre imóveis.

O Juízo da Comarca de São Geraldo do Araguaia fundamentou sua competência no fato de que o imóvel em disputa está localizado naquela jurisdição; além disso, a ação trata de questões ligadas à titularidade e à regularização da área do imóvel. Essa competência é funcional e não pode ser afastada pela mera eleição de foro contratual, conforme o disposto no art. 95 do CPC.

Ademais, o agravante já havia apresentado uma exceção de incompetência no processo que tramita no Pará, a qual foi rejeitada, mantendo-se a competência daquele Juízo. Essa decisão encontra respaldo na jurisprudência que considera que, em ações que envolvem direitos reais, como a regularização da

propriedade e do georreferenciamento do imóvel, a competência deve ser definida pela localização da coisa.

Também é fato que, no processo de cobrança que tramita no Estado do Tocantins, o Juízo e o Tribunal concluíram pela validade do foro de eleição, porquanto a matéria envolvia apenas a divergência sobre o valor devido, decorrente do indexador monetário.

No entanto, consta da decisão que, no presente caso, a ação de consignação envolve não apenas obrigações contratuais mas também a regularização da matrícula do imóvel e do georreferenciamento, o que caracteriza a ação como de direito real, o que altera a condição de questões meramente contratuais, ensejando a conclusão pelo acerto da decisão do Juízo do Pará quando da análise da exceção de incompetência.

Na mesma linha, há precedentes desta Corte que aplicam o art. 95 do CPC a casos que envolvam a titularidade ou a regularização de imóveis e reconhecem que a competência territorial em ações que discutam direitos reais sobre imóveis é absoluta, não podendo ser afastada pela eleição de foro pactuada em contrato. A propósito:

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.

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 n. 2.036.558/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DISCRIMINATÓRIA. TERRAS DEVOLUTAS DO ESTADO DO PIAUÍ. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. FORO DA SITUAÇÃO DA COISA. REGISTROS IMOBILIÁRIOS EM NOME DE PARTICULARES. PRESUNÇÃO RELATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE. FALSIDADE DOS TÍTULOS. ÔNUS PROBATÓRIO DO AUTOR. LEGITIMIDADE DA POSSE. CONCESSÃO DE DIREITO DE USO. PRODUÇÃO DE PROVA. OCUPANTE DE TERRA PÚBLICA. OBRIGAÇÃO.

1. Conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2).

2. Em se tratando de demanda de direito real imobiliário que tenha por objeto os direitos de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, o art. 95 do CPC/1973 (correspondente ao art. 47 do CPC/2015) estabelece a competência absoluta do foro da situação da coisa, norma que deixou de ser observada pela Corte de origem.

3. Não se aplica a regra de prevenção estabelecida no art. 107 do antigo Estatuto Processual somente pelo fato de a área objeto da ação discriminatória abranger mais de uma comarca, notadamente se não há dúvidas acerca da exata localização das terras em litígio ou (se não há) nenhuma imprecisão acerca das divisas territoriais dos Municípios em que se situam os imóveis envolvidos.

4. A ação discriminatória é o procedimento judicial adequado para separar as terras devolutas das particulares e também se presta ao cancelamento dos títulos de domínio, não havendo necessidade da propositura de ação exclusiva para a regularidade ou nulidade dos registros imobiliários (ex vi do art. 27, c/c o art. 13 da Lei n. 6.383/1976, 214, 249 e 250 da Lei n. 6.015/1973).

5. "O registro do título translativo no cartório de imóveis não gera presunção absoluta do direito real de propriedade, mas relativa, vale dizer, admite prova em sentido contrário (CC/1916, art. 527; CC/2002, art. 1.231)." REsp 466.500/RS, relatora Ministra DENISE ARRUDA, Órgão Julgador T1 - PRIMEIRA TURMA,

Data da Publicação/Fonte DJ 03/04/2006).

6. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o EREsp 617.428/SP (DJe 17/06/2014), firmou o entendimento de que, "se as terras devolutas são definidas pelo critério de exclusão, cabe ao Estado na ação discriminatória demonstrar que a terra não se encontra no domínio de particular, podendo fazê-lo por meio de certidão cartorária" ou outros meios em direito permitidos (*ex vi* dos arts. 333, I, e 390 do CPC/1973).

7. Relativamente à posse, concluiu o Órgão especial deste Tribunal que "se tratar de prova negativa, de difícil ou impossível produção pelo Poder Público", pois "corriqueiramente essa situação jurídica não se encontra documentada ou não é levada ao conhecimento do Poder Público" e, em observância aos preceitos da Lei n. 6.383/1976, entendeu que a comprovação deve ser feita pelo particular ocupante.

8. Hipótese em que o Estado alegou a falsidade/nulidade dos títulos de domínio privado registrados no cartório imobiliário em nome de alguns dos recorrentes, competindo ao autor da demanda, nesse aspecto, o ônus da prova do fato alegado.

9. De outro lado, cabe a quem alega a existência de sentença transitada em julgado em que se reconhece o domínio privado fazer tal prova, competindo também ao réu interessado em obter a legitimação da posse a prova da ocupação lícita das terras públicas.

10. Aqueles que não possuem título hábil para buscar a propriedade, mas detêm legitimidade para reivindicar o seu direito possessório, notadamente se reconhecida a ocupação lícita e a existência de benfeitorias sobre as áreas, devem ser considerados habilitados na ação discriminatória.

11. Acórdão recorrido parcialmente reformado para: a) declarar a incompetência do Juiz de Direito da Vara Agrária da Comarca de Bom Jesus para dirimir os conflitos pertinentes aos registros dos imóveis efetuados em outras comarcas; b) atribuir ao Estado do Piauí o ônus de provar que os títulos de domínio privado registrados em cartório sejam nulos ou falsos, a fim de que estes tenham suas transcrições canceladas; c) reconhecer a legitimidade dos recorrentes posseiros para reivindicar os seus direitos na presente ação discriminatória, competindo-lhes a prova da ocupação lícita e dos requisitos legais para a regularização da posse.

12. Retorno dos autos à origem, para que o Juiz de Direito da Comarca de Bom Jesus reexamine os títulos relativos às terras localizadas sob sua jurisdição, inclusive quanto à legalidade dos registros cartorários, bem como os títulos concessivos de uso da propriedade que legitimam as posses e a sentença transitada em julgado que reconhece eventual domínio privado, e decida como entender de direito sobre os seus efeitos na presente ação discriminatória, observados o contraditório e a distribuição dos ônus probatórios.

13. Agravos conhecidos. Recurso especial de EULÁLIA JOSEDNA NERY AYACH e OUTROS conhecido parcialmente e, nessa extensão, provido. Recurso especial de MANOEL DOS SANTOS e OUTROS provido. Apelo nobre de ADEMIR PÉRICO e OUTROS conhecido parcialmente, e, nessa extensão, provido. Recurso especial de CHS AGRONEGÓCIO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. não conhecido. Tutela cautelar revogada. (AREsp n. 888.195/PI, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 18/2/2020, DJe de 28/2/2020.)

Assim, a decisão atacada foi proferida de forma fundamentada, considerando todos os elementos fáticos e jurídicos apresentados, de modo que está em conformidade com as normas aplicáveis, especialmente com o art. 95 do CPC, que prevê a competência do foro da situação do imóvel em ações fundadas em

direito real. Dessa forma, deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

AgInt no CC 199.408 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0304473-9

Número de Origem:

00230027520188272706 0230027520188272706 08001688820188140125 230027520188272706
8001688820188140125

Sessão Virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

AUTUAÇÃO

SUSCITANTE : DAVID DIAS DE SOUSA

ADVOGADOS : NILSON ANTÔNIO ARAÚJO DOS SANTOS - TO001938

BRENON ALVES NASCIMENTO SOUSA - TO005626

RITHS MOREIRA AGUIAR - DF077556

SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 3A VARA CÍVEL DE ARAGUAÍNA - TO

SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DE SÃO GERALDO DO ARAGUAIA - PA

INTERES. : MARIA GISLENE DA ROCHA SOUZA

ADVOGADO : REGINALDO GOMES FREITAS - TO007514B

INTERES. : FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : VIVIANE GAZZA - GO021813

BRUNO VINICIUS BARBOSA MEDEIROS - PA021025

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DAVID DIAS DE SOUSA

ADVOGADOS : NILSON ANTÔNIO ARAÚJO DOS SANTOS - TO001938

BRENON ALVES NASCIMENTO SOUSA - TO005626
RITHS MOREIRA AGUIAR - DF077556
AGRAVADO : MARIA GISLENE DA ROCHA SOUZA
ADVOGADO : REGINALDO GOMES FREITAS - TO007514B
AGRAVADO : FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : VIVIANE GAZZA - GO021813
BRUNO VINICIUS BARBOSA MEDEIROS - PA021025
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 3A VARA CÍVEL DE ARAGUAÍNA - TO
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DE SÃO GERALDO DO ARAGUAIA - PA

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). VIVIANE GAZZA, pelas partes: AGRAVADO: MARIA GISLENE DA ROCHA SOUZA e AGRAVADO: FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA.

TERMO

A SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/10/2024 a 29/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de outubro de 2024