



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2527662 - SP
(2023/0397464-9)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : A P Q
AGRAVANTE : I M Q C
AGRAVANTE : R R C
AGRAVANTE : P DE T Q J
ADVOGADO : KELLI CRISTINA RESTINO RIBEIRO - SP202450
AGRAVADO : P C S M
AGRAVADO : P C S M L
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 64, § 4º, 1.013, §§ 2º, 3º, II E III, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 47, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO POSSESSÓRIA IMOBILIÁRIA. FORO DO LOCAL DO IMÓVEL. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC apresentada nas razões do recurso especial quando não foram opostos embargos de declaração ao acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação.

2. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, deve ser afastada a competência absoluta do foro do lugar do imóvel quando a ação

possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição estabelecido entre eles.

4. Por ação possessória decorrente de relação de direito pessoal e surgida em consequência de contrato existente entre as partes, deve se interpretar como aquela ação que visa discutir a validade ou nulidade de contrato e que, por consequência dessa decisão, exsurge a necessidade de se discutir a posse do imóvel. Ou seja, trata-se de ação primordialmente fundada em direito pessoal e que, apenas por consequência, discute a posse de imóvel.

5. No caso concreto, os recorrentes, na condição de comodatários e arrendadores do referido imóvel, pretendem a imissão na posse do imóvel que não foi voluntariamente desocupado após o exaurimento do contrato de arrendamento pelos recorridos. Constatando-se que, na referida ação discute-se primordialmente a obrigação de restituição da posse direta do bem imóvel, aplica-se o teor do § 2º do art. 47 do CPC.

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

7. Em ação possessória não se discute a propriedade do imóvel, razão pela qual é irrelevante, para se definir o foro competente da ação de imissão na posse de bem imóvel, que o autor da ação possessória se apresente como comodatário ou como proprietário do bem imóvel.

8. Agravo interno desprovido.

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 12/11/2024 a 18/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de dezembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2527662 - SP
(2023/0397464-9)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : A P Q
AGRAVANTE : I M Q C
AGRAVANTE : R R C
AGRAVANTE : P DE T Q J
ADVOGADO : KELLI CRISTINA RESTINO RIBEIRO - SP202450
AGRAVADO : P C S M
AGRAVADO : P C S M L
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 64, § 4º, 1.013, §§ 2º, 3º, II E III, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 47, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO POSSESSÓRIA IMOBILIÁRIA. FORO DO LOCAL DO IMÓVEL. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC apresentada nas razões do recurso especial quando não foram opostos embargos de declaração ao acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação.

2. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, deve ser afastada a competência absoluta do foro do lugar do imóvel quando a ação

possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição estabelecido entre eles.

4. Por ação possessória decorrente de relação de direito pessoal e surgida em consequência de contrato existente entre as partes, deve se interpretar como aquela ação que visa discutir a validade ou nulidade de contrato e que, por consequência dessa decisão, exsurge a necessidade de se discutir a posse do imóvel. Ou seja, trata-se de ação primordialmente fundada em direito pessoal e que, apenas por consequência, discute a posse de imóvel.

5. No caso concreto, os recorrentes, na condição de comodatários e arrendadores do referido imóvel, pretendem a imissão na posse do imóvel que não foi voluntariamente desocupado após o exaurimento do contrato de arrendamento pelos recorridos. Constatando-se que, na referida ação discute-se primordialmente a obrigação de restituição da posse direta do bem imóvel, aplica-se o teor do § 2º do art. 47 do CPC.

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

7. Em ação possessória não se discute a propriedade do imóvel, razão pela qual é irrelevante, para se definir o foro competente da ação de imissão na posse de bem imóvel, que o autor da ação possessória se apresente como comodatário ou como proprietário do bem imóvel.

8. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por A. P. Q. e OUTROS contra a decisão de fls. 171-172, que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 284 do STF.

Na ocasião, verificou-se que não houve a indicação do permissivo constitucional autorizador do recurso especial.

Nas razões do agravo interno, a parte recorrente alega que, ao contrário do que consta da decisão recorrida, houve a indicação do permissivo constitucional, com a demonstração do cabimento do recurso interposto pela alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Quanto ao mérito, reitera as razões do recurso especial.

Requer o provimento do agravo interno.

A agravada não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à inaplicabilidade da Súmula n. 284 do STF, de modo que a decisão agravada deve ser reconsiderada.

O STJ entende que "a falta de indicação expressa da norma constitucional que autoriza a interposição do recurso especial (alíneas a, b e c do inciso III do art. 105) implica o seu não conhecimento pela incidência da Súmula n. 284 do STF, salvo, em caráter excepcional, se as razões recursais conseguem demonstrar, de forma inequívoca, a hipótese de seu cabimento" (EAREsp n. 1.672.966/MG, relatora Ministra Laurita Vaz, Corte Especial, julgado em 20/4/2022, DJe de 11/5/2022, destaquei).

Quanto à alegação de negativa de vigência do dispositivo infraconstitucional apontado no apelo extremo, apesar de não terem sido indicadas as alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, observa-se, das razões do recurso especial, que a parte agravante desenvolveu argumentação com base na violação dos artigos e da existência de divergência jurisprudencial.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do recurso especial.

Em nova análise, contudo, a irresignação do apelo nobre não reúne condições de prosperar.

O recurso especial foi interposto por A. P. Q. e OUTROS, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do

Tribunal de Justiça de São Paulo (Agravo de Instrumento n. 103532-53.2023.8.26.0000) assim ementado (fl. 99):

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU A REMESSA DOS AUTOS AO FORO EM QUE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL COMPETÊNCIA ABSOLUTA - EXEGESE DO ARTIGO 47, §2º, CPC COMPETÊNCIA DEVIDAMENTE RECONHECIDA - DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou o disposto no art. 47, § 1º, do CPC, pois a questão discutida nos autos não se refere à propriedade ou ação imobiliária, mas sim a contrato de direito pessoal, cuja cláusula de eleição de foro deve ser reconhecida como válida, já que se trata de hipótese de competência relativa.

Esclarece que o contrato que fundamenta o pedido de imissão na posse é o de arrendamento e que os recorrentes são **comodatários/arrendatários e não proprietários do imóvel (que são terceiras pessoas)**. Em razão disso, argumenta que não se aplica o foro de situação do imóvel, devendo prevalecer a cláusula de eleição de foro conforme estipulado em contrato.

Aponta a existência de divergência jurisprudencial acerca da validade da cláusula de eleição de foro, fazendo referência ao teor da Súmula n. 335 do STF.

Aduz ser válida a cláusula de eleição constante do contrato de arrendamento firmado entre os recorrentes e recorrido, devendo ser fixada a competência relativa na cidade de Ribeirão Preto.

Alega que o Tribunal *a quo* afrontou o art. 1.022, II, do CPC, pois, a despeito da oposição de embargos de declaração, não foi apreciado o pedido liminar para imissão na posse do bem objeto da ação, em razão de que os valores recolhidos a título de custas judiciais estavam incorretos. Em consequência, aponta

a violação dos arts. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 64, § 4º, 1.013, §§ 2º e 3º, II e III, do CPC.

Requer o provimento do recurso especial, dando provimento à tese relativa à validade da cláusula de eleição de foro em Ribeirão Preto e suprida a ausência de prestação jurisdicional quanto a apreciação do pedido liminar.

O recorrido não apresentou resposta ao recurso.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

O recurso não merece prosperar.

I - Violação do art. 1.022 do CPC

Descabe a apontada negativa de vigência do art. 1.022 do do CPC, uma vez que os embargos de declaração opostos na origem foram recebidos como emenda à petição inicial, sendo rejeitados nessa qualidade.

Assim, não há que se falar que o Tribunal *a quo* analisou propriamente petição de embargos de declaração, considerando a existência ou não dos vícios do art. 1.022 do CPC.

Incide na espécie o óbice inscrito na Súmula n. 284 do STF.

II - Da violação dos arts. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 64, § 4º, 1.013, §§ 2º e 3º, II e III, do CPC

A questão infraconstitucional relativa à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

III- Da violação do art. art. 47, § 1º, do CPC

Insurgem-se os recorrentes sustentando que questão discutida nos autos não se refere à propriedade ou ação imobiliária, mas sim a contrato de direito

pessoal, razão pela qual deve ser considerada válida a cláusula de eleição de foro em Ribeirão Preto para o processamento da ação de imissão na posse.

O Tribunal *a quo*, por sua vez, concluiu que o Juízo competente para conhecer da ação de imissão na posse é o da Comarca de Brodowski, onde está situado o imóvel objeto da ação.

Fundamentou o seu entendimento destacando que, "no caso, trata-se de ação que versa sobre direito real imobiliário, cuja competência para processos em que se discute direito real de imóveis é absoluta, a teor do disposto do artigo 47, caput e § 2º, do Código de Processo Civil".

Ressaltou, assim, a impossibilidade de opção, para tais ações, pelo domicílio do réu ou o foro de eleição.

Sobre o tema, não se ignora jurisprudência desta Corte no sentido de que deve ser afastada a competência absoluta do foro do lugar do imóvel, quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição estabelecido entre eles.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE POR FORÇA DO CONTRATO. DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que deve ser afastada a competência absoluta de foro do lugar do imóvel, quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição pactuado. Precedentes.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.327.689/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 11/9/2023.)

AGRAVO INTERNO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATOS. DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO.

1. Sendo a reitegração de posse apenas a consequência lógica da pretendida nulidade dos contratos celebrados, tem-se que o cerne da controvérsia é de direito pessoal, prevalecendo, portanto, o foro de eleição avençado e não o da situação da coisa imóvel. Julgados desta Corte nesse sentido. Manutenção da decisão agravada que reconheceu como competente o Juízo de Direito da 10ª Vara Cível de Londrina/PR.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no CC n. 179.180/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 29/3/2022, DJe de 1/4/2022.)

Contudo, não há que se falar que a referida jurisprudência se aplica ao caso em exame.

Veja-se que, por "ação possessória decorrente de relação de direito pessoal e surgida em consequência de contrato existente entre as partes", deve se interpretar como aquela ação que visa discutir a validade ou nulidade de contrato e que, por consequência, dessa decisão exsurge a necessidade de se discutir a posse do imóvel.

Ou seja, trata-se de ação primordialmente fundada em direito pessoal e que, apenas por consequência, discute a posse de imóvel.

No caso, colhe-se dos autos que fora firmado entre os recorrentes e os recorridos um contrato de arrendamento mercantil de parte do imóvel para fins comerciais, cujo prazo de vigência iniciava em 27/4/2014 e **findou em 27/12/2022**.

Não houve a renovação do referido contrato. Os recorrentes permanecem aguardando a desocupação do imóvel objeto do arrendamento, uma vez que os recorridos mantiveram-se no imóvel após o exaurimento do contrato.

Assim, os recorrentes, na condição de comodatários e arrendantes do referido imóvel, pretendem a imissão na posse do imóvel objeto dos autos para, segundo eles, possam rescindir o contrato de comodato (Posto de Combustíveis) firmado entre eles (os recorrentes) e os proprietários do imóvel (terceiros).

Desse modo, constata-se que se discute, primordialmente, a obrigação de

restituição da posse direta do bem imóvel em razão do encerramento do contrato de arrendamento firmado pelos recorrentes com os recorridos.

Veja-se, ademais, que a decisão proferida pelo Tribunal *a quo* se coaduna com o disposto no art. 47, § 2º, do CPC que é expresso em estabelecer que a ação possessória imobiliária, ou seja, **ação possessória de bem imóvel**, será proposta no foro de situação da coisa, **cujo juízo possui competência absoluta e é inderrogável**.

Convém ressaltar que, ao contrário do que argumenta a parte recorrente, em ação possessória não se discute a propriedade do imóvel, razão pela qual é irrelevante, para se definir o foro competente da ação de imissão na posse, que o autor da ação possessória se apresente como comodatário ou como proprietário do bem imóvel.

Nessa linha de pensamento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO POSSESSÓRIA C/C COMINATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DOS RÉUS.

1. Rever a conclusão do Tribunal de origem, no sentido de que ficou comprovada a posse do autor e a turbação efetivada pelos réus, exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

1.1. Não há que se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, inexistindo na espécie qualquer violação ao disposto no art. 489 do CPC. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, em ação possessória não se discute a titularidade do imóvel, sendo inviável discutir a propriedade. Incidência da Súmula 83/STJ

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.099.572/AM, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

Por fim, correto, portanto, o entendimento do Tribunal *a quo* ao concluir que o Juízo competente para conhecer da ação de imissão na posse é o da Comarca de Brodowski, onde está situado o imóvel objeto da ação.

IV- Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.527.662 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0397464-9

Número de Origem:

10024970420238260506 21035325320238260000

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A P Q

AGRAVANTE : I M Q C

AGRAVANTE : R R C

AGRAVANTE : P DE T Q J

ADVOGADO : KELLI CRISTINA RESTINO RIBEIRO - SP202450

AGRAVADO : P C S M

AGRAVADO : P C S M L

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : A P Q

AGRAVANTE : I M Q C

AGRAVANTE : R R C

AGRAVANTE : P DE T Q J

ADVOGADO : KELLI CRISTINA RESTINO RIBEIRO - SP202450

AGRAVADO : P C S M

AGRAVADO : P C S M L

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de novembro de 2024