



Número: **0807175-50.2020.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **05/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 500,00**

Processo referência: **0000791-60.2010.8.14.0024**

Assuntos: **Agência e Distribuição, Jurisdição e Competência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BANCO BRADESCO SA (AGRAVANTE)		JOSE ALMIR DA ROCHA MENDES JUNIOR (ADVOGADO)	
VALDIR AKERMAN (AGRAVADO)		EDISON FARIA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7903883	25/01/2022 15:45	Acórdão	Acórdão
7429472	25/01/2022 15:45	Relatório	Relatório
7429479	25/01/2022 15:45	Voto do Magistrado	Voto
7429481	25/01/2022 15:45	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0807175-50.2020.8.14.0000

AGRAVANTE: BANCO BRADESCO SA

AGRAVADO: VALDIR AKERMAN

RELATOR(A): Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

EMENTA

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2022: _____/JANEIRO/2022.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807175-50.2020.8.14.0000

COMARCA: ITAITUBA / PA.

AGRAVANTE(S): BANCO BRADESCO S/A.

ADVOGADO(A)(S): JOSÉ ALMIR DA ROCHA MENDES JÚNIOR (OAB/RN 392-A).

AGRAVADO(A)(S): VALDIR AKERMAN

ADVOGADO(A)(S): EDISON FARIA (OAB/SP 55.228).

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

PROCESSO CIVIL. COMPETÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULARIZAÇÃO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. JUÍZO DA COMARCA DA SITUAÇÃO DA COISA. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. ART. 95 DO CPC/73.



INAPLICABILIDADE. OBJETO DA DEMANDA. OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PESSOAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPETÊNCIA RELATIVA. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMARCA DE CIDADE PAULISTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Efetivamente, a ação proposta não cuida de direito de propriedade. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua *possível* posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade;

2. Na forma do art. 95, do CPC/73 (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de direitos possessórios, no sentido de “*promover a lavratura da escritura pública*” de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro. Precedentes do STJ;

3. Ressalta-se, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo;

4. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo de Instrumento, e lhe **NEGAR PROVIMENTO**, para manter *in totum* os termos da decisão vergastada que declinou a competência para o juízo da Comarca de Osasco/SP e, revogar a decisão que concedeu efeito suspensivo anteriormente, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Relator**, Des. Leonardo de Noronha Tavares – **Presidente** e Des^a. Maria do Ceo Maciel Coutinho.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 1ª Sessão Ordinária do Plenário de Videoconferência, aos vinte e quarto (24) dias do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e dois (2022).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator



RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807175-50.2020.8.14.0000

COMARCA: ITAITUBA / PA

AGRAVANTE(S): BANCO BRADESCO S/A.

ADVOGADO(A)(S): JOSÉ ALMIR DA ROCHA MENDES JÚNIOR (OAB/RN 392-A).

AGRAVADO(A)(S): VALDIR AKERMAN

ADVOGADO(A)(S): EDISON FARIA (OAB/SP 55.228).

RELATOR: Des. **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **BANCO BRADESCO S/A.**, nos autos de **Ação de Obrigação de Fazer** proposta contra **VALDIR AKERMAN**, ante do inconformismo com decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Itaituba, **que reconheceu a incompetência para processamento e julgamento da ação originária, declinando, por conseguinte, a competência do processo em favor do Juízo da Comarca de Osasco/SP.**

Nas **razões do recurso**, o Agravante alega, em síntese, que o Juízo da Comarca de Itaituba possui, a teor do art. 47, §1º, do CPC (art. 95 do CPC/73), competência absoluta para o julgamento da ação, visto que o litígio versa sobre direito de propriedade de bem imóvel localizado na referida cidade, de modo que é absolutamente competente o foro da situação da coisa.

Aduz que, uma vez caracterizado litígio sobre direito de propriedade, é incabível a declinatória de competência em razão da previsão contratual de foro de eleição, em favor de juízo da Comarca de Osasco/SP.

Conclusos os autos, foi proferida decisão de Id. 3941631, por meio da qual se deferiu efeito suspensivo ao agravo, determinando-se a suspensão da remessa do processo originário à Comarca de



Osasco/SP.

Embora intimado, o Agravado não apresentou contrarrazões ao recurso, conforme certidão de Id. 4114951.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento do Plenário de Videoconferência.

Belém/PA, 3 de dezembro de 2021.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador-Relator

VOTO

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: PROCESSO CIVIL. COMPETÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULARIZAÇÃO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. JUÍZO DA COMARCA DA SITUAÇÃO DA COISA. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. ART. 95 DO CPC/73. INAPLICABILIDADE. OBJETO DA DEMANDA. OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PESSOAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPETÊNCIA RELATIVA. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMARCA DE CIDADE PAULISTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Efetivamente, a ação proposta não cuida de direito de propriedade. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua *possível* posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade;

2. Na forma do art. 95, do CPC/73 (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de direitos possessórios, no sentido de "*promover a lavratura da escritura pública*" de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro. Precedentes do STJ;



3. Ressalta-se, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo;
4. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, conheço do agravo de instrumento.

Na essência, o presente agravo questiona a decisão do juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Itaituba que, nos autos de **ação de obrigação de fazer**, declinou sua competência em favor de juízo da Comarca de Osasco/SP, considerando a existência de cláusula de eleição de foro.

Na decisão agravada (Id. 3345563), o juízo *a quo* registrou:

“[...]

2 - Nos termos do art. 63, § 1.º, do CPC, "a eleição de foro só produz efeito quando constar de instrumento escrito e aludir expressamente a determinado negócio jurídico", constando, do item 4 contrato de compra e venda de p. 18, a eleição do foro da Comarca de Osasco/SP.

A ação não tem por objeto as exceções do art. 95 do CPC/73 (com correspondente no art. 47, § 1.º, do CPC/15) e a cláusula de eleição era de conhecimento do requerente, que trouxe aos autos uma reprodução do contrato e quedou-se inerte diante da alegação de incompetência.

[...]” destaquei

O Agravante defende que a demanda originária versaria sobre direito de propriedade de imóvel que está localizado na cidade de Itaituba/PA, logo, da interpretação do art. 95, do CPC/73 (vigente à época do ajuizamento da respectiva ação), o juízo da referida comarca possuiria competência absoluta para julgamento e processamento.

A despeito dos argumentos, considera-se inadequada a premissa concernente à existência de litígio sobre direito de propriedade. Na realidade, observando a causa de pedir, o pedido mediato e os termos completos da petição inicial da ação de obrigação de fazer (Id. 3345620, pág. 5/11), proposta pelo ora Agravante, **tem-se que a demanda busca, em verdade, o cumprimento de uma obrigação contratual**, isto é, compelir o Agravado, na qualidade de parte contratante, **a promover a lavratura da escritura pública de venda e compra, em prazo predeterminado pelo juízo ou, subsidiariamente, que o juízo sub-rogue a obrigação, determinando-se o registro da sentença na matrícula do respectivo imóvel.**

A compreensão dos limites objetivos da demanda é extraída justamente do conteúdo da inicial da ação de obrigação de fazer, repita-se, proposta pelo Agravante. Para demonstrar transcrevo trechos necessários da petição inicial:



[...]

III) Da Exposição Dos Fatos

04. Em 31/05/1984, o Autor celebrou com o Réu o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, que esta acompanha, em caráter irrevogável e irretratável, por intermédio do qual aquele vendeu a este o imóvel objeto da Matrícula nº4675, Livro 2-k, fls. 196, do Registro de Imóveis 1º Ofício desta Comarca, com a seguinte descrição e características:

'Imóvel Urbano localizado na Estrada do Bis,, siri, nesta cidade de Itaituba, medindo dez metros de frente,, por trinta metros de fundo, perfazendo uma área total de trezentos metros quadrados, limitando-se pela frente com a Estrada do Bis, pelo lado direito com Edna Walfredo Ranieri, pelo lado esquerdo com José Leon Vasconcelos Moraes e pelos fundos com terreno alagado do Patrimônio Municipal.'

05. Quando da formalização da realização da transação comercial, o Réu pagou ao Autor, à época, a quantia de Cr\$ 2.000,00 (dois milhões de cruzeiros).

06. A posse do imóvel compromissado à venda foi transmitida ao réu na data da assinatura do contrato, o qual passou a exercer sobre o bem parte dos poderes elementares do domínio, podendo usar, gozar e introduzir no imóvel as benfeitorias e melhoramentos que julgasse necessários.

07. Pactuou-se que era dever do Réu legalizar o imóvel perante a Prefeitura Municipal de Itaituba, passando para seu nome, ou de terceiro o objeto da venda.

08. O preço pactuado entre as partes foi integralmente pago pelo Réu ao Autor, nada tendo este último a reclamar neste particular.

09. Ocorre que até o presente momento o Réu não formalizou a escritura definitiva de compra e venda, nem fez as alterações nos órgãos estaduais, municipais e federais.

10. Diante do exposto, para o fim de compelir o Réu, na qualidade de compromissário comprador do imóvel aqui descrito e caracterizado, a regularizar a propriedade em seu nome, não resta ao Autor outra alternativa, senão o ajuizamento desta ação.

11. Esses são os fatos.

III) Do Direito

12. Pretende o Autor, por meio desta ação, cumprir a obrigação de outorgar ao Réu a escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito e caracterizado nestes autos, decorrente do negócio jurídico que foi firmado entre as partes há mais de 30 anos

[...]” destaquei



Efetivamente, a ação proposta **não cuida de direito de propriedade**. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua *possível* posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade.

Aliás, sem qualquer prejuízo à análise futura de mérito do pedido do Autor, nem mesmo é possível cogitar que a ação de obrigação de fazer seria via adequada para tratar de cumprimento de obrigação relacionada ao perfeito exercício do direito de propriedade, considerando se embasar em contrato (Id. 3345620, pág. 12) que cuida, na verdade, de **cessão de direitos possessórios**.

Nesse contexto, inteiramente legítima a decisão agravada de incompetência do juízo, porquanto o contrato, lastreado em instrumento de suposta “*compra e venda*”, tem como substância um negócio jurídico caracterizador de cessão de direitos possessórios, no qual restou expressamente convencionada cláusula de eleição de foro na comarca de Osasco/SP.

Na forma do art. 95, do CPC (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de direitos possessórios, no sentido de “*promover a lavratura da escritura pública*” de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro.

Na jurisprudência do STJ, tem-se o entendimento de que a regra de competência absoluta para ações sobre direitos reais pode ser afastada quando a pretensão deduzida constituir obrigação pessoal derivada de direito real:

PROCESSO CIVIL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. DIREITO PESSOAL. DIREITO REAL IMOBILIÁRIO. COMPETÊNCIA DO FORO DO DOMICÍLIO DO RÉU. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 95 E 100 DO CPC.

1. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de cessão e transferência de direitos possessórios, ajuizada em agosto de 2009, da qual foi extraído o presente conflito de competência, concluso ao Gabinete em 07.05.2010. **2. Discute-se a competência para julgamento de ação declaratória de cessão de direitos possessórios, considerando o disposto no art. 95 do CPC e a existência de outras duas ações, em que se discute a posse do bem, e que tramitam no foro da situação deste.** **3. A partir da exegese da norma do art. 95 do CPC, na hipótese do litígio versar sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, a ação correspondente deverá necessariamente ser proposta na comarca em que situado o bem imóvel, porque a competência é absoluta.** **4. Por outro lado, a ação, ainda que se refira a um direito real sobre imóvel, poderá ser ajuizada pelo autor no foro do domicílio do réu ou, se o caso, no foro eleito pelas partes, se não disser respeito a nenhum daqueles direitos especificados na segunda parte do art. 95 do CPC, haja vista se tratar de competência relativa.** 5. Na hipótese, conforme apontado pelo juízo suscitante, o litígio analisado não versa sobre nenhum direito real imobiliário, mas sobre a eventual nulidade da escritura de cessão de posse de imóvel, por razões formais. Aliás, é importante mencionar, nesse contexto, que nem mesmo a posse do imóvel é objeto da presente ação. 6. Não há competência absoluta do foro da situação do bem para o julgamento da presente ação, sendo inaplicável o art. 95 do CPC. A competência é relativa,



devendo ser fixada de acordo com as regras do art. 100 do CPC. 7. Nem mesmo poder-se-ia pensar em conexão entre a ação declaratória e as ações de reintegração de posse e embargos de terceiro porque não se vislumbra identidade de pedidos ou de causa de pedir, conforme prevê o art. 103 do CPC, para autorizar a reunião dos processos.

8. Conflito conhecido, para declarar a competência do JUÍZO DE DIREITO DE SÃO JOSÉ DO OURO - RS.

(CC 111.572/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/04/2014, DJe 15/04/2014)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/19 97. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo permite a propositura de demanda judicial em seu próprio domicílio. **3. Em se tratando de discussão que concerne a direitos pessoais, a competência para processar e julgar o feito será relativa, ainda que as obrigações em comento derivem de negócio jurídico sobre bem imóvel.** 4. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil. 5. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário. 6. As razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes. 7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1739994/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/05/2021, DJe 20/05/2021)

RECURSO ESPECIAL - PROCESSO CIVIL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE HIPOTECA (AÇÃO QUE NÃO SE ENCONTRA FUNDADA EM DIREITO REAL, ATINGINDO-O APENAS INDIRETAMENTE) - HIPÓTESE NÃO INSERIDA NO ROL CONSTANTE DA SEGUNDA PARTE DO ARTIGO 95 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, QUE VEICULA CRITÉRIO DE COMPETÊNCIA TERRITORIAL FUNCIONAL - COMPETÊNCIA TERRITORIAL - CRITÉRIO DE COMPETÊNCIA RELATIVA - DERROGAÇÃO DAS PARTES - POSSIBILIDADE - CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO INSERIDA EM CONTRATO DE ADESÃO - VALIDADE, DESDE QUE AUSENTES A HIPOSSUFICIÊNCIA DA PARTE ADERENTE E A INVIABILIZAÇÃO DO ACESSO AO PODER JUDICIÁRIO - PARTES COM CAPACIDADE TÉCNICA, JURÍDICA E FINANCEIRA - VERIFICAÇÃO - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - Nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil, é possível identificar que o critério



de competência adotado para as ações fundadas em direito real é territorial, porém, com características híbridas, porquanto, ora com viés relativo (em regra), ora com viés absoluto (nas hipóteses expressamente delineadas). II - O mencionado dispositivo legal deixa assente que as ações reais imobiliárias tem como foro competente a comarca em que se encontra situado o bem imóvel. Trata-se, é certo, de fixação de competência territorial, e, por isso, em regra, relativa, admitindo-se a derrogação do foro pelas partes, ou mesmo sua prorrogação, nos termos dos artigos 111 e 114 do Código de Processo Civil, respectivamente. Entretanto, nos termos legais, caso o litígio recaia sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, a ação correspondente deverá necessariamente ser proposta na comarca em que situado o bem imóvel, já que, de acordo com norma cogente, a competência é, nesses casos, territorial funcional e, portanto, absoluta. III - **Por consectário, a ação, ainda que se refira a um direito real sobre imóvel, excluídos aqueles que expressamente ensejam a competência absoluta do foro em que situada a coisa, poderá ser ajuizada pelo autor no foro do domicílio (alternativa, in casu, não adotada pela parte autora) ou, se houver, no foro eleito pelas partes, justamente por se estar diante do critério territorial, de nuance relativa;** IV - Para que a ação seja necessariamente ajuizada na comarca em que situado o bem imóvel, esta deve ser fundada em direito real (naqueles expressamente delineados pelo artigo 95 do Código de Processo Civil), não sendo suficiente, para tanto, a mera repercussão indireta sobre tais direitos. V - A cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão é, em princípio, válida, desde que verificadas a necessária liberdade para contratar (ausência de hipossuficiência) e a não inviabilização do acesso ao Poder Judiciário. As pessoas jurídicas litigantes são suficientemente capazes, sob o enfoque financeiro, jurídico e técnico, para demandarem em qualquer comarca que, voluntariamente, assim contratem; VI - Recurso Especial improvido.

(REsp 1048937/PB, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 03/03/2011)

Desta forma, na hipótese dos autos, considerando que a demanda versa sobre a obrigação de regularizar, perante os órgãos estatais, a suposta cessão de direitos possessórios, não há falar em competência absoluta do juízo da comarca do imóvel, sendo plenamente possível validar a declinação de competência ao juízo da comarca de Osasco/SP, diante da cláusula de eleição de foro.

Ressalto, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo.

ASSIM, pelos fundamentos expostos acima, **CONHEÇO** e **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, no sentido de manter integralmente a decisão que declinou a competência para o juízo da Comarca de Osasco/SP e, por conseguinte, revogar a decisão que concedeu efeito suspensivo anteriormente.

É como voto.

Belém/PA, 24 de janeiro de 2022.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO



Desembargador – Relator

Belém, 25/01/2022



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807175-50.2020.8.14.0000

COMARCA: ITAITUBA / PA

AGRAVANTE(S): BANCO BRADESCO S/A.

ADVOGADO(A)(S): JOSÉ ALMIR DA ROCHA MENDES JÚNIOR (OAB/RN 392-A).

AGRAVADO(A)(S): VALDIR AKERMAN

ADVOGADO(A)(S): EDISON FARIA (OAB/SP 55.228).

RELATOR: **Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **BANCO BRADESCO S/A.**, nos autos de **Ação de Obrigação de Fazer** proposta contra **VALDIR AKERMAN**, ante do inconformismo com decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Itaituba, **que reconheceu a incompetência para processamento e julgamento da ação originária, declinando, por conseguinte, a competência do processo em favor do Juízo da Comarca de Osasco/SP.**

Nas **razões do recurso**, o Agravante alega, em síntese, que o Juízo da Comarca de Itaituba possui, a teor do art. 47, §1º, do CPC (art. 95 do CPC/73), competência absoluta para o julgamento da ação, visto que o litígio versa sobre direito de propriedade de bem imóvel localizado na referida cidade, de modo que é absolutamente competente o foro da situação da coisa.

Aduz que, uma vez caracterizado litígio sobre direito de propriedade, é incabível a declinatória de competência em razão da previsão contratual de foro de eleição, em favor de juízo da Comarca de Osasco/SP.

Conclusos os autos, foi proferida decisão de Id. 3941631, por meio da qual se deferiu efeito suspensivo ao agravo, determinando-se a suspensão da remessa do processo originário à Comarca de Osasco/SP.

Embora intimado, o Agravado não apresentou contrarrazões ao recurso, conforme certidão de Id. 4114951.



É o relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento do Plenário de Videoconferência.

Belém/PA, 3 de dezembro de 2021.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador-Relator



VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: PROCESSO CIVIL. COMPETÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULARIZAÇÃO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. JUÍZO DA COMARCA DA SITUAÇÃO DA COISA. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. ART. 95 DO CPC/73. INAPLICABILIDADE. OBJETO DA DEMANDA. OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PESSOAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPETÊNCIA RELATIVA. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMARCA DE CIDADE PAULISTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Efetivamente, a ação proposta não cuida de direito de propriedade. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua *possível* posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade;
2. Na forma do art. 95, do CPC/73 (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de direitos possessórios, no sentido de "*promover a lavratura da escritura pública*" de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro. Precedentes do STJ;
3. Ressalta-se, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo;
4. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, conheço do agravo de instrumento.

Na essência, o presente agravo questiona a decisão do juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Itaituba que, nos autos de **ação de obrigação de fazer**, declinou sua competência em favor de juízo da Comarca de Osasco/SP, considerando a existência de cláusula de eleição de foro.

Na decisão agravada (Id. 3345563), o juízo *a quo* registrou:

[...]

2 - Nos termos do art. 63, § 1.º, do CPC, "a eleição de foro só produz efeito quando



constar de instrumento escrito e aludir expressamente a determinado negócio jurídico", constando, do item 4 contrato de compra e venda de p. 18, a eleição do foro da Comarca de Osasco/SP.

A ação não tem por objeto as exceções do art. 95 do CPC/73 (com correspondente no art. 47, § 1.º, do CPC/15) e a cláusula de eleição era de conhecimento do requerente, que trouxe aos autos uma reprodução do contrato e quedou-se inerte diante da alegação de incompetência.

[...]" destaquei

O Agravante defende que a demanda originária versaria sobre direito de propriedade de imóvel que está localizado na cidade de Itaituba/PA, logo, da interpretação do art. 95, do CPC/73 (vigente à época do ajuizamento da respectiva ação), o juízo da referida comarca possuiria competência absoluta para julgamento e processamento.

A despeito dos argumentos, considera-se inadequada a premissa concernente à existência de litígio sobre direito de propriedade. Na realidade, observando a causa de pedir, o pedido mediato e os termos completos da petição inicial da ação de obrigação de fazer (Id. 3345620, pág. 5/11), proposta pelo ora Agravante, **tem-se que a demanda busca, em verdade, o cumprimento de uma obrigação contratual**, isto é, compelir o Agravado, na qualidade de parte contratante, **a promover a lavratura da escritura pública de venda e compra, em prazo determinado pelo juízo ou, subsidiariamente, que o juízo sub-rogue a obrigação, determinando-se o registro da sentença na matrícula do respectivo imóvel.**

A compreensão dos limites objetivos da demanda é extraída justamente do conteúdo da inicial da ação de obrigação de fazer, repita-se, proposta pelo Agravante. Para demonstrar transcrevo trechos necessários da petição inicial:

"[...]"

III) Da Exposição Dos Fatos

04. Em 31/05/1984, o Autor celebrou com o Réu o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, que esta acompanha, em caráter irrevogável e irretratável, por intermédio do qual aquele vendeu a este o imóvel objeto da Matrícula nº4675, Livro 2-k, fls. 196, do Registro de Imóveis 1º Ofício desta Comarca, com a seguinte descrição e características:

'Imóvel Urbano localizado na Estrada do Bis,, siri, nesta cidade de Itaituba, medindo dez metros de frente,, por trinta metros de fundo, perfazendo uma área total de trezentos metros quadrados, limitando-se pela frente com a Estrada do Bis, pelo lado direito com Edna Walfredo Ranieri, pelo lado esquerdo com José Leon Vasconcelos Moraes e pelos fundos com terreno alagado do Patrimônio Municipal.'



05. Quando da formalização da realização da transação comercial, o Réu pagou ao Autor, à época, a quantia de Cr\$ 2.000,00 (dois milhões de cruzeiros).

06. A posse do imóvel compromissado à venda foi transmitida ao réu na data da assinatura do contrato, o qual passou a exercer sobre o bem parte dos poderes elementares do domínio, podendo usar, gozar e introduzir no imóvel as benfeitorias e melhoramentos que julgasse necessários.

07. Pactuou-se que era dever do Réu legalizar o imóvel perante a Prefeitura Municipal de Itaituba, passando para seu nome, ou de terceiro o objeto da venda.

08. O preço pactuado entre as partes foi integralmente pago pelo Réu ao Autor, nada tendo este último a reclamar neste particular.

09. Ocorre que até o presente momento o Réu não formalizou a escritura definitiva de compra e venda, nem fez as alterações nos órgãos estaduais, municipais e federais.

10. Diante do exposto, para o fim de compelir o Réu, na qualidade de compromissário comprador do imóvel aqui descrito e caracterizado, a regularizar a propriedade em seu nome, não resta ao Autor outra alternativa, senão o ajuizamento desta ação.

11. Esses são os fatos.

III) Do Direito

12. Pretende o Autor, por meio desta ação, cumprir a obrigação de outorgar ao Réu a escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito e caracterizado nestes autos, decorrente do negócio jurídico que foi firmado entre as partes há mais de 30 anos

[...]” destaquei

Efetivamente, a ação proposta **não cuida de direito de propriedade**. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua possível posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade.

Aliás, sem qualquer prejuízo à análise futura de mérito do pedido do Autor, nem mesmo é possível cogitar que a ação de obrigação de fazer seria via adequada para tratar de cumprimento de obrigação relacionada ao perfeito exercício do direito de propriedade, considerando se embasar em contrato (Id. 3345620, pág. 12) que cuida, na verdade, de **cessão de direitos possessórios**.

Nesse contexto, inteiramente legítima a decisão agravada de incompetência do juízo, porquanto o contrato, lastreado em instrumento de suposta “*compra e venda*”, tem como substância um negócio jurídico caracterizador de cessão de direitos possessórios, no qual restou expressamente convencionada cláusula de eleição de foro na comarca de Osasco/SP.

Na forma do art. 95, do CPC (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de



direitos possessórios, no sentido de “promover a lavratura da escritura pública” de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro.

Na jurisprudência do STJ, tem-se o entendimento de que a regra de competência absoluta para ações sobre direitos reais pode ser afastada quando a pretensão deduzida constituir obrigação pessoal derivada de direito real:

PROCESSO CIVIL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. DIREITO PESSOAL. DIREITO REAL IMOBILIÁRIO. COMPETÊNCIA DO FORO DO DOMICÍLIO DO RÉU. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 95 E 100 DO CPC.

1. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de cessão e transferência de direitos possessórios, ajuizada em agosto de 2009, da qual foi extraído o presente conflito de competência, concluso ao Gabinete em 07.05.2010. **2. Discute-se a competência para julgamento de ação declaratória de cessão de direitos possessórios, considerando o disposto no art. 95 do CPC e a existência de outras duas ações, em que se discute a posse do bem, e que tramitam no foro da situação deste.** 3. A partir da exegese da norma do art. 95 do CPC, na hipótese do litígio versar sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, a ação correspondente deverá necessariamente ser proposta na comarca em que situado o bem imóvel, porque a competência é absoluta. **4. Por outro lado, a ação, ainda que se refira a um direito real sobre imóvel, poderá ser ajuizada pelo autor no foro do domicílio do réu ou, se o caso, no foro eleito pelas partes, se não disser respeito a nenhum daqueles direitos especificados na segunda parte do art. 95 do CPC, haja vista se tratar de competência relativa.** 5. Na hipótese, conforme apontado pelo juízo suscitante, o litígio analisado não versa sobre nenhum direito real imobiliário, mas sobre a eventual nulidade da escritura de cessão de posse de imóvel, por razões formais. Aliás, é importante mencionar, nesse contexto, que nem mesmo a posse do imóvel é objeto da presente ação. 6. Não há competência absoluta do foro da situação do bem para o julgamento da presente ação, sendo inaplicável o art. 95 do CPC. A competência é relativa, devendo ser fixada de acordo com as regras do art. 100 do CPC. 7. Nem mesmo poder-se-ia pensar em conexão entre a ação declaratória e as ações de reintegração de posse e embargos de terceiro porque não se vislumbra identidade de pedidos ou de causa de pedir, conforme prevê o art. 103 do CPC, para autorizar a reunião dos processos.

8. Conflito conhecido, para declarar a competência do JUÍZO DE DIREITO DE SÃO JOSÉ DO OURO - RS.

(CC 111.572/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/04/2014, DJe 15/04/2014)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/19 97. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo



Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo permite a propositura de demanda judicial em seu próprio domicílio. **3. Em se tratando de discussão que concerne a direitos pessoais, a competência para processar e julgar o feito será relativa, ainda que as obrigações em comento derivem de negócio jurídico sobre bem imóvel.** 4. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil. 5. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário. 6. As razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes. 7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1739994/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/05/2021, DJe 20/05/2021)

RECURSO ESPECIAL - PROCESSO CIVIL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE HIPOTECA (AÇÃO QUE NÃO SE ENCONTRA FUNDADA EM DIREITO REAL, ATINGINDO-O APENAS INDIRETAMENTE) - HIPÓTESE NÃO INSERIDA NO ROL CONSTANTE DA SEGUNDA PARTE DO ARTIGO 95 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, QUE VEICULA CRITÉRIO DE COMPETÊNCIA TERRITORIAL FUNCIONAL - COMPETÊNCIA TERRITORIAL - CRITÉRIO DE COMPETÊNCIA RELATIVA - DERROGAÇÃO DAS PARTES - POSSIBILIDADE - CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO INSERIDA EM CONTRATO DE ADESÃO - VALIDADE, DESDE QUE AUSENTES A HIPOSSUFICIÊNCIA DA PARTE ADERENTE E A INVIABILIZAÇÃO DO ACESSO AO PODER JUDICIÁRIO - PARTES COM CAPACIDADE TÉCNICA, JURÍDICA E FINANCEIRA - VERIFICAÇÃO - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - Nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil, é possível identificar que o critério de competência adotado para as ações fundadas em direito real é territorial, porém, com características híbridas, porquanto, ora com viés relativo (em regra), ora com viés absoluto (nas hipóteses expressamente delineadas). II - O mencionado dispositivo legal deixa assente que as ações reais imobiliárias tem como foro competente a comarca em que se encontra situado o bem imóvel. Trata-se, é certo, de fixação de competência territorial, e, por isso, em regra, relativa, admitindo-se a derrogação do foro pelas partes, ou mesmo sua prorrogação, nos termos dos artigos 111 e 114 do Código de Processo Civil, respectivamente. Entretanto, nos termos legais, caso o litígio recaia sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, a ação correspondente deverá necessariamente ser proposta na comarca em que situado o bem imóvel, já que, de acordo com norma cogente, a competência é, nesses casos, territorial funcional e, portanto, absoluta. **III - Por consectário, a ação, ainda que se refira a um direito real sobre imóvel, excluídos aqueles que expressamente ensejam a competência absoluta do foro em que situada a coisa, poderá ser ajuizada pelo autor no foro do domicílio (alternativa, in casu, não adotada pela parte autora) ou, se houver, no foro eleito pelas partes, justamente por se estar diante do critério territorial, de nuance relativa;** IV - Para que a ação seja necessariamente ajuizada na comarca em que situado o bem imóvel, esta deve ser fundada em direito real (naqueles expressamente delineados pelo artigo 95 do Código de Processo Civil), não sendo suficiente, para tanto, a mera repercussão indireta sobre tais direitos. V - A cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão é, em princípio, válida, desde que verificadas a necessária liberdade para contratar (ausência de



hipossuficiência) e a não inviabilização do acesso ao Poder Judiciário. As pessoas jurídicas litigantes são suficientemente capazes, sob o enfoque financeiro, jurídico e técnico, para demandarem em qualquer comarca que, voluntariamente, assim contratem; VI - Recurso Especial improvido.

(REsp 1048937/PB, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 03/03/2011)

Desta forma, na hipótese dos autos, considerando que a demanda versa sobre a obrigação de regularizar, perante os órgãos estatais, a suposta cessão de direitos possessórios, não há falar em competência absoluta do juízo da comarca do imóvel, sendo plenamente possível validar a declinação de competência ao juízo da comarca de Osasco/SP, diante da cláusula de eleição de foro.

Ressalto, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo.

ASSIM, pelos fundamentos expostos acima, **CONHEÇO** e **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, no sentido de manter integralmente a decisão que declinou a competência para o juízo da Comarca de Osasco/SP e, por conseguinte, revogar a decisão que concedeu efeito suspensivo anteriormente.

É como voto.

Belém/PA, 24 de janeiro de 2022.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator



ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____ /2022: _____ /JANEIRO/2022.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0807175-50.2020.8.14.0000

COMARCA: ITAITUBA / PA.

AGRAVANTE(S): BANCO BRADESCO S/A.

ADVOGADO(A)(S): JOSÉ ALMIR DA ROCHA MENDES JÚNIOR (OAB/RN 392-A).

AGRAVADO(A)(S): VALDIR AKERMAN

ADVOGADO(A)(S): EDISON FARIA (OAB/SP 55.228).

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

PROCESSO CIVIL. COMPETÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULARIZAÇÃO DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. JUÍZO DA COMARCA DA SITUAÇÃO DA COISA. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. ART. 95 DO CPC/73. INAPLICABILIDADE. OBJETO DA DEMANDA. OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PESSOAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. COMPETÊNCIA RELATIVA. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMARCA DE CIDADE PAULISTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Efetivamente, a ação proposta não cuida de direito de propriedade. Conquanto busque compelir o réu a regularizar sua *possível* posse sobre o imóvel, verdadeiramente os limites objetivos da demanda não se referem diretamente ao exercício do direito de propriedade;

2. Na forma do art. 95, do CPC/73 (atual art. 47, §1º, NCPC), a demanda originária não versa sobre direitos de propriedade; nem mesmo se trata de disputa possessória. A pretensão deduzida pelo Agravante é compelir o Agravado a cumprir os termos da cláusula 3, do contrato de cessão de direitos possessórios, no sentido de “*promover a lavratura da escritura pública*” de suposta transferência de bem imóvel. Tal pretensão está inserida no campo da competência relativa, de modo que resta autorizada a eleição de foro. Precedentes do STJ;

3. Ressalta-se, além do mais, que a declinação do competência ao juízo paulista inclusive possibilita o perfeito exercício da ampla defesa e contraditório, uma vez que ambas as partes do processo possuem domicílio em cidades do Estado de São Paulo;

4. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo de Instrumento, e lhe **NEGAR PROVIMENTO**, para manter *in totum* os termos da decisão vergastada que declinou a competência para o juízo da Comarca de Osasco/SP e, revogar a decisão que concedeu efeito suspensivo anteriormente, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Relator**, Des. Leonardo de Noronha Tavares – **Presidente** e Des^a. Maria do Ceo Maciel Coutinho.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 1ª Sessão Ordinária do Plenário de Videoconferência, aos vinte e quarto (24) dias do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e dois (2022).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

