



Número: **0801244-03.2019.8.14.0000**

Classe: **CONFLITO DE COMPETÊNCIA**

Órgão julgador colegiado: **Seção de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **01/03/2019**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0044654-86.2015.8.14.0097**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARIA DE LOURDES DA SILVA AMORIM (SUSCITANTE)(Baixado)	
JUIZ DA 2ª VARA DE BENEVIDES (SUSCITANTE)	
ANNETTE MASSOUD SALAME VIEGAS PANTOJA (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
ELISABETH MASSOUD SALAME DA SILVA (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
JOSE MASSOUD SALAME (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
HENRIETTE MASSOUD SALAME (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
GISELE MASSOUD SALAME (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
ANTONIO MASSOUD SALAME (MENOR INFRATOR)(Baixado)	
JUIZ DA 1ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES (SUSCITADO)	
MARIA DE LOURDES DA SILVA AMORIM (INTERESSADO)	SYDNEY DA SILVA SALES (PROCURADOR)
ANNETTE MASSOUD SALAME VIEGAS PANTOJA (INTERESSADO)	
ELISABETH MASSOUD SALAME DA SILVA (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18217 35	06/06/2019 14:20	Decisão	Decisão

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Nº 0801244-03.2019.8.14.0000.

SUSCITANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES.

SUSCITADO: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES.

RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LIDE QUE NÃO ENVOLVE DIRETAMENTE REGISTRO PÚBLICO. COMPETÊNCIA DA VARA CÍVEL. PRECEDENTE DESTE TRIBUNAL. CONFLITO DIRIMIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES.

Trata-se de **CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA**, nos autos de Ação Declaratória de Validade de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (processo nº 0044654-86.2015.8.14.0097), suscitado pelo **JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES** em face do **JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BENEVIDES**.

O Juízo suscitante alega que no caso em questão não está sendo discutido a questão registral do imóvel, mas apenas a validade do contrato de promessa de compra e venda realizado entre particulares, de natureza eminentemente civil, restando afastada, portanto, a competência da Vara privativa de Registros Públicos.

Em contrapartida, alegou o Juízo suscitado que a matéria tratada nos autos se refere diretamente a registros público, pelo que declinou a competência.

É o breve relatório.

No caso em apreço, observo que a autora ingressou com Ação Declaratória de Validade de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Pedido Liminar, visando primordialmente a declaração de validade daquele negócio jurídico, pois havia tomado conhecimento que o mesmo imóvel havia sido vendido



a um terceiro. Como consequência da validade do negócio jurídico, requereu a nulidade e cancelamento de qualquer registro em Cartório de Registro de Imóveis posterior à distribuição da ação. É o que se depreende da leitura da exordial.

De acordo com o art. 113, I, a, do Código Judiciário, a competência dos Juízes de Registro Público será para processar e julgar “*as causas contenciosas e administrativas que diretamente se referam aos registros públicos*”.

Pois bem, como se vê, a ação que deu origem ao presente conflito de competência não se refere diretamente a registro público. O que se pretende, primordialmente, é ver declarada a validade do contrato de promessa de compra e venda, para, posteriormente, ser realizado o registro do bem em nome da autora.

Destaco que o Tribunal Pleno já se pronunciou sobre questão semelhante à presente, tendo, no caso, entendido que a competência para processar a ação seria da Vara Cível, tendo em vista que a discussão não estava relacionada ao registro em si. Vejamos:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASTANHAL PARA CONHECER E JULGAR O FEITO. INEXISTÊNCIA DE MATÉRIA DIRETAMENTE LIGADA A REGISTRO PÚBLICO. PRECEDENTES DO TRIBUNAL. CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DA 1ª VARA CÍVEL DE CASTANHAL PARA PROCESSAR E JULGAR O FEITO. 1. O cerne do presente conflito consiste em definir se a Ação de Adjudcação Compulsória é da atribuição do Juízo da 1.ª Vara Cível de Castanhal, a quem o feito foi originariamente distribuído, ou se é da 2.ª Vara Cível da mesma Comarca, por se tratar de Vara privativa de Registros Públicos. 2. Analisando os documentos carreados aos autos, **verifico que a discussão, no presente caso, não está relacionada ao registro em si, mas ao ato que o antecede, qual seja, a ausência de manifestação de vontade do titular do domínio do imóvel em outorgar a escritura definitiva depois de receber o preço avençado.** 3. Dessa forma, **embora a adjudicação seja o instrumento pelo qual o adquirente de um imóvel se vale para compelir o promitente vendedor à outorga da escritura definitiva após a quitação do preço da coisa, essa decorre do eventual reconhecimento do descumprimento de uma obrigação contratual, já que a escritura e o Registro apenas serão realizados caso seja reconhecido o descumprimento da obrigação.** 4. A Adjudicação Compulsória se trata, portanto de lide de cunho obrigacional, de natureza tipicamente civil, o que resulta na competência da 1.ª Vara Cível de Castanhal, a quem o feito foi originariamente distribuído, para processar e julgar o feito. 5. Conflito conhecido e provido para declarar a competência do juízo suscitado para julgar a ação. (2017.03244343-59, 178.661, Rel. José Maria Teixeira do Rosário, Órgão Julgador TRIBUNAL PLENO, Julgado em 2017-07-19, Publicado em 2017-08-01)



ASSIM, nos termos da fundamentação exposta, dirimindo o conflito negativo, DECLARO a competência do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Benevides, para o regular processamento e julgamento da ação ordinária.

P.R.I. Oficie-se no que couber.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se.

Belém/PA, 06 de junho de 2019.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

