



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392941

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2345791-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Miguelópolis, em que é agravante LILIAN FERNANDA DOS SANTOS PERINE, são agravados JOSÉ LUIS ROCHA e SIDNEI ANTONIO CERMINARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2345791-45.2024.8.26.0000

Agravante: Lilian Fernanda dos Santos Perine

Agravados: José Luis Rocha e Sidnei Antonio Cerminaro

Comarca: Miguelópolis - 1ª Vara Cível

Processo de Origem: 1001548-20.2024.8.26.0352

Magistrado de origem: Josée Magno Loureiro Júnior

Voto nº 12458

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA. **RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra a decisão que declinou da competência da Vara de origem para o foro da situação do imóvel, nos autos de ação anulatória de compra e venda de imóvel cumulada com reintegração de posse. Sustenta a agravante que a demanda teria natureza pessoal e conexão com o inventário em trâmite, atraindo a aplicação do art. 94 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Consiste em analisar (i) se a cumulação de pedido de anulação de escritura pública de compra e venda de imóvel com reintegração de posse atrai a competência absoluta do foro da situação do bem, nos termos do art. 95 do CPC, ou (ii) se prevalece o foro do domicílio do réu por se tratar de relação obrigacional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Ainda que formalmente estruturada como ação anulatória de negócio jurídico, a demanda extrapola a esfera obrigacional e adentra o campo dos direitos reais, pois incide diretamente sobre a validade da transmissão da propriedade e da posse de bem imóvel integrante de espólio, cuja alienação se alega ter ocorrido sem autorização judicial.

4. A causa de pedir invoca a nulidade absoluta da alienação,

por afronta às normas que regem o inventário, enquanto o pedido final visa à desconstituição da titularidade do domínio e à reintegração da posse do bem, o que caracteriza pretensão de natureza real, com efeitos sobre o registro imobiliário.

5. Nessas condições, a cumulação dos pedidos de anulação da alienação e reintegração da posse configura ação de natureza real, atraindo a incidência do art. 95 do Código de Processo Civil, que estabelece a competência absoluta do foro da situação da coisa.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A competência para ações fundadas em direito real sobre imóveis é do foro da situação da coisa, nos termos do art. 95 do CPC. 2. A natureza real da ação prevalece sobre a alegação de conexão com inventário."

Dispositivos legais e jurisprudência relevante citada: CPC, arts. 94 e 95. STJ, CC 26.293/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, 2ª Seção, DJe 11.03.2002.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às **fls. 59/60**, nos autos da ação anulatória de compra e venda cumulada com reintegração de posse, que declinou da competência da 1ª Vara de Miguelópolis para a Comarca de São Carlos/SP, ao fundamento de que a ação possui natureza real imobiliária, atraindo a competência absoluta do foro da situação da coisa, nos termos do art. 95 do Código de Processo Civil.

A agravante sustenta, em síntese: **(i)** que o imóvel objeto da ação integra o espólio de seu genitor, cujo inventário (processo nº 0002903-68.2013.8.26.0352) tramita na Comarca de Miguelópolis, circunstância que atrairia a conexão e a prevenção do juízo de origem; **(ii)** que o vício apontado na alienação decorre da ausência de autorização judicial no curso do inventário, de modo que a demanda anulatória guarda

relação direta com aquele feito; **(iii)** que a remessa dos autos para o foro da situação do bem compromete a economia processual, ao fracionar a análise da validade do negócio jurídico; **(iv)** que a ação anulatória tem caráter acessório em relação ao inventário, razão pela qual a competência deveria ser firmada no juízo onde tramita este último. Requer o provimento do recurso para cassar a decisão agravada e manter a tramitação da demanda na 1ª Vara de Miguelópolis.

O efeito suspensivo foi parcialmente concedido **(fl. 54)**, para impedir a redistribuição até o julgamento do recurso.

É o relatório.

2. A controvérsia envolve a fixação da competência para o processamento e julgamento de ação anulatória de compra e venda de imóvel cumulada com reintegração de posse, ajuizada pela agravante com fundamento na ausência de autorização judicial no processo de inventário (fls. 24/31). A r. decisão agravada declinou da competência da 1ª Vara da Comarca de Miguelópolis para o foro da situação do bem (São Carlos), com fundamento no art. 95 do Código de Processo Civil (fls. 59/60). Sustenta a agravante, em síntese, que a demanda teria natureza pessoal e conexão com o inventário nº 0002903-68.2013.8.26.0352, razão pela qual seria competente o foro do último domicílio do *de cujus* (fls. 8/10).

Sem razão.

A despeito da argumentação recursal, a análise da petição inicial revela que a pretensão da autora não se limita à discussão sobre eventual vício formal no negócio jurídico, mas busca diretamente a anulação da alienação de bem imóvel integrante de espólio, com fundamento na ausência de autorização judicial, bem como a reintegração

da posse do imóvel.

Nessas condições, a demanda ultrapassa a esfera obrigacional e adentra o campo dos direitos reais, afetando diretamente o domínio e o registro imobiliário. Por essa razão, incide a regra do art. 95 do Código de Processo Civil, segundo a qual “nas ações fundadas em direito real sobre imóveis, é competente o foro da situação da coisa”.

Ainda que a ação tenha como causa de pedir a alegação de nulidade do negócio jurídico, o resultado prático almejado está diretamente relacionado ao domínio e à posse do bem (fl. 25, item 2 dos pedidos), o que atrai a competência do foro da situação da coisa.

Em situações como a dos autos, a doutrina de PONTES DE MIRANDA (Comentários ao Código de Processo Civil, Tomo II, 3ª ed. Forense, 1995, p. 252) já reconhecia a aplicação da competência do local do imóvel, mesmo quando se trata de ações de nulidade de negócio jurídico:

“A ação de retificação de registro de imóvel, ou de declaração de nulidade de registro ou a ação para decretação de invalidade ou resolução do contrato de compra e venda e acordo de transmissão, se já se operou a transmissão ou, pelo menos, houve a entrega da posse, são ligadas ao foro da situação.”

No mesmo sentido, ensina OVÍDIO BAPTISTA (Comentários ao Código de Processo Civil, vol. 1, Revista dos Tribunais, 2000):

“Nas ações fundadas em direito real sobre imóveis, diz o art.

95 que é competente o foro da situação da coisa, qualquer que seja a natureza da respectiva ação: tanto a ação de reivindicação, quanto a simples declaratória, ou as ações que tenham por fim anular ou, por outra razão qualquer, desconstituir algum registro imobiliário constitutivo de direito real sobre imóvel.”

O Superior Tribunal de Justiça também reconhece que, em hipóteses como a presente, a competência é absoluta do foro da situação do imóvel, independentemente da forma atribuída à demanda:

“É competente o juízo do foro da situação do imóvel para processar e julgar ação em que se pretende a decretação de nulidade de procuração e, também, de registro mobiliário de escritura de compra e venda.” (STJ, CC 26.293/SC, 2ª Seção, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 11.03.2002)

Ainda que a ação se apresente sob a forma de anulatória, o conteúdo do pedido e os efeitos pretendidos revelam-se próprios de ação de natureza real, pois visam restabelecer a titularidade e a posse de bem imóvel transmitido por escritura pública cuja validade se pretende desconstituir.

Por fim, não se desconhece o entendimento do STJ segundo o qual a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse pode ter natureza pessoal. No entanto, esse raciocínio não se aplica ao caso concreto, pois a presente demanda não trata de promessa de compra e venda nem de inadimplemento contratual, mas sim de anulação de negócio jurídico por vício formal e ausência de autorização judicial, com pretensão de desconstituição da transferência da propriedade.

Assim, a cumulação dos pedidos de nulidade da alienação do bem integrante do espólio e de reintegração da posse configura ação de natureza real, sujeita à competência absoluta do foro da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

situação da coisa, nos termos do art. 95 do CPC.

Logo, inexistem nos autos elementos que justifiquem a reforma da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

3. Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

Fernando Marcondes
Relator