



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406326

DECISÃO MONOCRÁTICA

Voto nº. 25.399 (Decisão Monocrática).

Conflito de Competência nº. 0012972-31.2025.8.26.0000. (m)

Suscitante: Juízo de Direito da 5ª. Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Capital.

Suscitado: Juízo de Direito da 43ª. Vara Cível do Foro Central da Capital.

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. Bem imóvel situado na área de jurisdição do Juízo suscitado. Demanda redistribuída ao foro de domicílio da parte requerida. Impossibilidade. Ação fundada em direito real sobre bem imóvel. Inteligência do art. 47, “caput”, do CPC. Competência absoluta do foro da situação da coisa. Incidência da Súmula 110 do TJSP. Precedentes. ***CONFLITO PROCEDENTE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO.***

Vistos.

Trata-se de conflito negativo de competência suscitado pela **MM. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**, Exma. Sra. Dra. Claudia Felix de Lima, face o **MM. JUIZ DE DIREITO DA 43ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL**, Exmo. Sr. Dr. Miguel Ferrari Junior, ambos da Comarca da Capital, nos autos da ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização, ajuizada por Maria Clemilse Cavalcanti contra Carlos Eduardo Ruggiero Imparato (Proc. nº. 1046620-20.2018.8.26.0100).

Argumentaria a suscitante, na síntese, que a ação de adjudicação compulsória teria natureza real, a impor a aplicação do quanto disposto no art. 47 do Código de Processo Civil, regra de competência de natureza absoluta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É a síntese do essencial.

O conflito procederia, observada a previsão do art. 66, II, do Código de Processo Civil; comportando julgamento monocrático, pois em confronto com enunciado deste Tribunal de Justiça (art. 955, par. único, I, do CPC).

Assim, respeitado o prestigioso entendimento do Juízo suscitado, a competência para o desate lhe deve ser atribuída, na conformidade da previsão normativa anotada.

Nesse passo, cuida-se de ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização, ajuizada por Maria Clemilse Cavalcanti contra Carlos Eduardo Ruggiero Imparato, fundada num instrumento particular de compra e venda, no qual a requerente adquiriu um imóvel situado na Rua Doutor Cândido Espinheira, nº. 29, apto. 104, nesta Capital.

A demanda fora originariamente distribuída perante a 43ª. Vara Cível do Foro Central que, após aproximadamente sete anos de tramitação do feito, ordenara a remessa dos autos a uma das Varas Cíveis do Foro Regional do Jabaquara, a abranger o foro de domicílio do requerido. No destino, divergindo da declinação da competência, a Magistrada da 5ª. Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara fizera instaurar o presente incidente.

Com efeito, observa-se a relevância dos argumentos trazidos pelo Juízo suscitante, uma vez que, de fato, o art. 47, *caput*, do Código de Processo Civil dispõe: “*Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa*”, não se enquadrando a espécie analisada nas exceções previstas no § 1º. desta norma.

Veja-se que a ação de adjudicação compulsória tem por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamento direito real sobre bem imóvel, já que não se discute a relação contratual havida entre as partes – questão já superada – objetivando a causa, tão somente, a deflagração dos efeitos dela decorrentes, ou seja, busca o registro de propriedade do bem objeto do contrato cumprido e encerrado.

O entendimento, inclusive, restou cristalizado pela Súmula nº. 110 deste Tribunal de Justiça, *in verbis*: “*Nos conflitos de competência, julgados pela Câmara Especial, o foro competente para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória é o da situação do imóvel*”.

Nessa linha, confira-se o entendimento desta Câmara: “*Direito Processual Civil. Conflito Negativo de Competência. Adjudicação Compulsória. Competência Absoluta do Foro de Situação do Imóvel. I. Caso em Exame Conflito negativo de competência entre a 8ª Vara Cível do Foro Central e a 1ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera, ambos da Comarca de São Paulo, nos autos de Ação de Adjudicação Compulsória. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar o foro competente para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória, considerando a natureza do direito real sobre imóvel. III. Razões de Decidir 3. A competência para ações fundadas em direito real sobre imóveis é absoluta e deve ser proposta no foro de situação da coisa, conforme artigo 47 do Código de Processo Civil. 4. A Súmula nº 110 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reforça que o foro competente para ações de adjudicação compulsória é o da situação do imóvel. IV. Dispositivo e Tese 5. Conflito conhecido para declarar a competência do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera – Comarca de São Paulo, suscitado. Tese de julgamento: 1. A competência para ações de adjudicação compulsória é do foro de situação do imóvel, sendo absoluta. 2. Ações fundadas em direito real sobre imóveis não podem tramitar no foro do domicílio do réu. Legislação Citada: Código de Processo Civil,*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 47, § 2º. Jurisprudência Citada: TJSP, Câmara Especial, Conflito de Competência Cível nº 0008178-69.2022.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Bruno, j. 07.04.2022. TJSP, Conflito de competência cível 0001865-58.2023.8.26.0000, Rel. Guilherme Gonçalves Strenger, j. 16/02/2023. TJSP, Conflito de competência cível 0045013-22.2023.8.26.0000, Rel. Beretta da Silveira, j. 19/12/2023.” (CC nº. 0006979-07.2025.8.26.0000; rel. Des. Beretta da Silveira; j. 13.03.2025).

E: “*CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Adjudicação Compulsória - Ação distribuída ao MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital, em razão de ser o local onde situado o imóvel – Declínio da competência, de ofício, ao foro de domicílio do autor – Redistribuição ao MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara - Descabimento – Ação que deve ser ajuizada no foro de situação da coisa – Competência absoluta decorrente do artigo 47 do CPC – Demanda fundada em direito real sobre imóvel – Conflito conhecido para declarar a competência do MM. JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL, suscitado.*” (CC nº. 0001865-58.2023.8.26.0000; rel. Des. Guilherme Gonçalves Strenger; j. 16.02.2023).

Portanto, restaria evidente que a competência para o processamento e julgamento da ação recai sobre o Juízo suscitado, pois o imóvel estaria localizado sob a área de jurisdição do Foro Central.

Destarte, guardando a hipótese ora examinada semelhança com os julgados paradigmas, outro não poderia ser o desate, reconhecendo-se competente a **43ª. Vara Cível do Foro Central da Capital.**

Isto posto, por decisão monocrática, **julga-se procedente** o Conflito para **declarar** a competência do D. Juízo **suscitado**; comunicando-se.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SULAIMAN MIGUEL
RELATOR