

- A ação de adjudicação compulsória é de natureza pessoal, visto que o objeto da demanda é o suprimento judicial do cumprimento de uma obrigação de fazer, qual seja a de transferência definitiva do imóvel.

- Sendo o direito à adjudicação compulsória de caráter pessoal, não há que se falar na aplicação da regra de competência do foro da situação do imóvel, prevista no art. 95 do CPC, porquanto, como enuncia o próprio dispositivo, a competência só será absoluta "nas ações fundadas em direito real sobre imóveis".

- Havendo expressa previsão de cláusula de eleição de foro no contrato e estando o autor autorizado a optar pelo foro de eleição (art. 95 do CPC, *in fine*), deverá prevalecer o foro eleito.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0223.10.013962-3/001 - Comarca de Divinópolis - Agravante: J.A.S. - Agravado: A.E.D. - Relator: DES. BATISTA DE ABREU

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em DAR PROVI-MENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, VENCIDO O SEGUNDO VOGAL.

Belo Horizonte, 22 de junho de 2011. - *Batista de Abreu* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. BATISTA DE ABREU - Trata-se de agravo de instrumento interposto por J.A.S. contra decisão de f. 44/46-TJ, proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória, ajuizada em face de Antônio Eustáquio Doche, declarou a incompetência do Juízo para conhecer do pedido e determinou a remessa dos autos a uma das Varas Cíveis da Comarca de Itapeverica/MG.

O Juízo *a quo* se deu por incompetente ao fundamento de que a doutrina e a jurisprudência têm considerado competente para o julgamento das ações de adjudicação compulsória o *forum rei sitae*, sob o fundamento de tratar-se de uma ação real imobiliária; que se trata de regra de competência absoluta, a qual incide independentemente da vontade das partes devendo o magistrado, de ofício, aplicá-la; que não há que se falar na prevalência do foro de eleição, tratando-se de competência absoluta, *forum rei sitae*, inderrogável.

Alega o agravante que o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes elegeu o foro da Comarca de Divinópolis para ação ou questão relativa a este, com exclusão de qualquer outro;

Adjudicação compulsória - Ação de natureza pessoal - Competência relativa - Foro de eleição - Possibilidade

Ementa: Agravo de instrumento. Adjudicação compulsória. Ação de natureza pessoal. Competência relativa. Foro de eleição. Possibilidade.

que a parte agravada suscitou a incompetência territorial do Juízo *a quo* para conhecimento e julgamento da causa, pugnano pela competência do Juízo de Itapeverica/MG; que se trata de adjudicação compulsória, visando apenas suprir a declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor; que o contrato fora firmado em Divinópolis, local do domicílio do autor, bem como das testemunhas; que o foro de eleição renuncia a qualquer outro.

Requeru a concessão do efeito suspensivo ao recurso e que, ao final, seja dado provimento ao presente agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada declarando como competente para julgar e processar a demanda o Juízo da Comarca de Divinópolis/MG.

Foi indeferido o pedido de efeito suspensivo na decisão de f. 52-v.-TJ.

Intimado, o agravado não apresentou contraminuta (f. 54-TJ).

É o relatório.

Como visto, J.A.S. ajuizou ação de adjudicação compulsória em face de A.E.D., perante o Juízo da Comarca de Divinópolis/MG, foro eleito, requerendo a adjudicação do imóvel objeto do contrato particular de promessa de compra e venda (f.17/18-TJ) estabelecido entre as partes.

O réu, ora agravado, em sede de contestação suscitou preliminar de incompetência absoluta do Juízo da Comarca de Divinópolis/MG, pleiteando o reconhecimento da competência do Juízo da Comarca de Itapeverica/MG para julgar e processar o feito, visto que, nos termos do art. 95 do CPC, “nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa”.

O Juízo *a quo* sob o fundamento de que, nos termos do art. 95 do CPC, se trata de competência absoluta, inderrogável, declarou de ofício a incompetência para conhecer do pedido e determinou a remessa dos autos para uma das Varas Cíveis da Comarca de Itapeverica/MG.

Inconformado, o autor interpõe o presente agravo de instrumento.

In casu, cabe aqui analisar se a ação de adjudicação compulsória tem natureza real, como entendeu o Juízo *a quo*, ou natureza pessoal como sustenta o agravante.

Discordando do que entendeu o Magistrado de primeira instância, *data venia*, tenho por certo que a ação de adjudicação compulsória é de natureza pessoal. Isso porque o objeto da demanda não é outro senão o suprimento judicial do cumprimento de uma obrigação de fazer, qual seja a de transferência definitiva do imóvel.

Sobre o mesmo assunto Sílvio de Salvo Venosa, citando Ricardo Arcoverde Credie, nos ensina:

[...] Enfatiza-se, dessa forma, como fazia a doutrina, ser pessoal e não real a natureza da ação de adjudicação compulsória. Nesse sentido se manifestara expressamente Ricardo Arcoverde Credie (1991:32), em monografia sobre o tema definindo-a como ‘a ação pessoal que pertine ao compro-

missário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - (que tenha prometido vendê-la através do contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura) - tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado’ (in *Direito civil direitos reais*. 6. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006, v. 5, p. 503).

Assim, sendo o direito à adjudicação compulsória de caráter pessoal, não há que se falar na aplicação da regra de competência do foro da situação do imóvel, prevista no art. 95 do CPC, porquanto, como enuncia o próprio dispositivo, a competência só será absoluta “nas ações fundadas em direito real sobre imóveis”.

Isso posto, no caso dos autos, assiste razão ao agravante, uma vez que, havendo expressa previsão de cláusula de eleição de foro no contrato (Cláusula Quinta, inciso V, do contrato de f. 17/18-TJ) e estando o autor autorizado a optar pelo foro de eleição (art. 95 do CPC, *in fine*), deverá ser respeitada a vontade das partes quando da contratação, prevalecendo o foro de Divinópolis/MG.

Com essas considerações, dou provimento ao presente agravo de instrumento para declarar como competente para apreciar e julgar a ação proposta o douto Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis/MG.

Custas recursais, pelo agravado.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - Acompanho o eminente Desembargador relator para dar provimento ao recurso uma vez que, não havendo nos autos prova do registro do contrato de compra e venda do imóvel objeto do litígio, a princípio, a demanda versa sobre direito pessoal.

Desta feita, há que prevalecer o foro eleito no contrato, ou seja, da comarca de Divinópolis.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - Peço vênia para divergir do Desembargador Relator.

Apesar de o art. 111 do Código de Processo Civil estabelecer que a competência fixada em razão do território é relativa e, portanto, passível de derrogação pelas partes ou modificação pela conexão, existem algumas regras de competência estabelecidas em razão do território, mas que, no entanto, têm natureza absoluta.

No art. 95 do aludido diploma encontram-se algumas daquelas exceções, vejamos:

Art. 95. Nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa. Pode o autor, entretanto, optar pelo foro do domicílio ou de eleição, não recaindo o litígio sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova.

Em relação ao assunto, expõe o doutrinador Humberto Theodoro Júnior, em sua obra *Curso de direito processual civil*, 47. ed., v. I, p. 198:

aplica-se o *forum rei sitae* às ações reais imobiliárias, isto é, nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa [...] A competência em questão é territorial e, por isso, relativa (art. 111). Mas torna-se excepcionalmente absoluta e inderrogável quando o litígio versar sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova.

No mesmo sentido, os ensinamentos de Nelson Nery Júnior e Rosa Nery:

para as ações fundadas em direito real sobre imóveis, é competente o foro da situação da coisa (*forum rei sitae*), tendo em vista que o juiz desse lugar, por exercer ali sua função, tem melhores condições de julgar essas ações, aliado ao fato de que as provas, normalmente, são colhidas mais direta e facilmente. Embora esteja topicamente no capítulo de competência territorial (relativa), trata-se de competência funcional, portanto absoluta, não admitindo prorrogação nem derrogação de vontade das partes (NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 10. ed., p. 350).

Na hipótese dos autos, a ação de origem consiste em uma adjudicação compulsória, cuja natureza, se real ou pessoal, já foi objeto de intensos debates.

Prevalece, todavia, que a ação de adjudicação compulsória tem natureza real, sendo fundada em direito de propriedade, não sendo possível a alteração do foro competente para o eleito no contrato:

Adjudicação compulsória. Foro da situação do imóvel. Competência absoluta. Como a ação de adjudicação compulsória versa sobre direito real de propriedade, a competência para o seu processamento e decisão é do foro da situação da coisa (*forum rei sitae*), segundo o CPC 95 2ª parte, competência essa de natureza absoluta, não comportando prorrogação nem derrogação por vontade das partes (CPC 111) (RT 631/90) (NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 10. ed., p. 351).

Recurso especial. Ação de adjudicação. Exceção de competência. Negativa de prestação jurisdicional. Inocorrência. Acórdão que analisou fundamentadamente toda a controvérsia. Juízo competente. Foro da situação do imóvel. Acórdão recorrido em harmonia com o entendimento firmado por esta Corte Superior. Recurso improvido. (REsp nº 773.942 - SP. Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, DJ de 05.05.2008.)

Agravo de instrumento. Ação de adjudicação compulsória. Foro competente. Situação do imóvel. Art. 95 do CPC. - A ação de adjudicação compulsória, por ser fundada em direito real sobre bem imóvel, deve ser proposta no foro da situação do imóvel, conforme dispõe a primeira parte do art. 95 do CPC, ainda que as partes não residam naquela comarca. (TJMG Processo nº 1.0707.08.158354-4/001. Des. Rel. Valdez Leite Machado. Data da publicação: 17.03.2009. Extraído do site www.tjmg.jus.br.)

Assim, prevalece o foro da situação da coisa sobre o de eleição contratual, bem como sobre a prevenção, já que a competência absoluta, como visto, é inderrogável pelas partes e imodificável pela conexão.

Conclusão.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas, pelos agravantes.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, VENCIDO O SEGUNDO VOGAL.