Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1 40
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0001498-24.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: DOUGLAS SILVA BARCELOS
AGRAVADO: JOAO PEDRO MEIRELLES VENTANIA
RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E AGRÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DESPEJO. INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. PERTINÊNCIA COM O DOMICÍLIO DO RÉU. AUSÊNCIA DE PREVENÇÃO. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou preliminar de incompetência territorial arguida em ação de rescisão contratual cumulada com despejo, fixando a competência da 1ª Vara da Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé e determinando a retomada da eficácia de tutela antecipada para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 10 dias.

2. O agravante sustenta nulidade do contrato por simulação, afirma tratar-se de demanda possessória e invoca a competência absoluta do foro da situação do imóvel. Alega invalidade da cláusula de eleição de foro e prevenção do Juízo da Comarca de Cambuci em razão de ação de manutenção de posse posteriormente ajuizada.

3. O pedido de efeito suspensivo foi indeferido. Contrarrazões apresentadas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a demanda possui natureza possessória a atrair a competência absoluta do foro da situação do imóvel; (ii) saber se é válida a cláusula de eleição de foro constante de instrumento contratual conexo; e (iii) saber se prevenção do Juízo da Comarca de Cambuci.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS:15382 Assinado em: 12/03/2026 17:46:27
Local: GAB. DES FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2 41
Carimbado Eletronicamente

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A ação originária funda-se em descumprimento contratual de arrendamento rural. Regras dos arts. 46 e 63 do CPC.

6. A cláusula de eleição de foro somente produz efeitos quando guardar pertinência com o domicílio ou residência das partes ou com o local da obrigação, nos termos do art. 63, caput e § 1º, do CPC.

7. A eleição do foro de Itaperuna não possui vínculo com as partes nem com a obrigação e, portanto, mostra-se aleatória, devendo ser afastada.

8. Por outro lado, o termo de confissão de dívida, firmado entre as mesmas partes e relacionado ao mesmo negócio jurídico, elegeu o foro da Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé. A escolha guarda pertinência com o domicílio do réu e observa o art. 63 do CPC e o art. 12, X, do Decreto nº 59.566/1966.

9. A certidão do Oficial de Justiça comprova que o réu reside em Aperibé, comarca integrada à de Santo Antônio de Pádua para fins de competência territorial. Incide também a regra geral do domicílio do réu.

10. Não há prevenção do Juízo de Cambuci. A ação de manutenção de posse foi ajuizada após a distribuição da ação de rescisão contratual. Nos termos do art. 59 do CPC, a prevenção se estabelece com o registro ou a distribuição da petição inicial.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso conhecido e desprovido.

Dispositivos relevantes citados: **CPC, arts. 46, 59 e 63, caput e § 1º; CC, art. 167; Decreto nº 59.566/1966, art. 12, X.**

Jurisprudência relevante citada: **Súmula 335/STF; TJRJ, AI nº 0047291-20.2025.8.19.0000, Rel. Des. Luiz Henrique Oliveira Marques, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. 23.10.2025; TJRJ, CC nº 0088741- 74.2024.8.19.0000, Rel. Des. Benedicto Abicair, Décima Terceira Câmara de Direito Privado, j. 13.03.2025.**

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3 42
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Douglas Silva Barcelos contra decisão, id. 250007779, que rejeitou a preliminar de incompetência territorial arguida em contestação, fixando a competência da 1ª Vara da Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé para processar e julgar a ação de rescisão contratual cumulada com pedido de despejo, além de determinar a retomada da eficácia da decisão que antecipou os efeitos da tutela, com expedição de mandado de desocupação voluntária do imóvel no prazo de 10 dias.

Confira-se:

> 1) Trata-se de análise de competência territorial no bojo da presente Ação de Rescisão Contratual cumulada com Despejo. A parte ré, em sede de contestação, arguiu preliminar de incompetência deste Juízo, sustentando que o foro competente seria o da situação do imóvel (Cambuci/RJ) ou o foro de eleição constante no Contrato de Arrendamento (Itaperuna/RJ).
>
> É o relatório. Decido.
>
> A preliminar de incompetência não merece acolhimento, devendo ser fixada a competência desta Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé para processar e julgar o feito, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.
>
> (i) Da ineficácia da cláusula de eleição de foro de Itaperuna/RJ (Art. 63, §1º, do CPC)
>
> Embora o Contrato Particular de Arrendamento de Imóvel Rural acostado aos autos contenha cláusula elegendo o foro da comarca de Itaperuna/RJ, verifica-se que tal eleição se mostra aleatória e desprovida de pertinência com a lide. O imóvel situa-se em Cambuci, o Autor reside no Rio de Janeiro e o Réu, conforme verificado, reside em Aperibé.
>
> Nos termos do artigo 63, §1º, do Código de Processo Civil, a eleição de foro somente produz efeito quando guar pertinência com o domicílio ou a residência de uma das par

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ou com o local da obrigação. A escolha de Itaperuna não reflete qualquer conexão lógica com os elementos da demanda, devendo, portanto, ser afastada de ofício ou a requerimento, prevalecendo as regras gerais de competência ou a eleição válida em instrumento conexo.

(ii) Da validade da eleição de foro em Santo Antônio de Pádua (Instrumento Conexo)

Compulsando os autos, verifica-se a existência de um "Termo de Confissão de Dívida", firmado entre as mesmas partes e referente ao mesmo negócio jurídico subjacente (arrendamento da Fazenda Boa Vista). Neste instrumento, as partes elegeram expressamente o foro da Comarca de Santo Antônio de Pádua/RJ para dirimir quaisquer controvérsias.

Considerando que a presente demanda versa sobre o descumprimento de obrigações contratuais que permeiam ambos os instrumentos (arrendamento e confissão de dívida), a cláusula de eleição deste foro se mostra válida e coerente, alinhando-se à exigência do Art. 12, inciso X, do Decreto nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra e determina obrigatoriamente a indicação do foro contratual.

(iii) Do domicílio do Réu e a regra geral de competência

Ainda que se afastasse a eleição de foro, a competência deste Juízo se confirmaria pela regra geral do domicílio do réu (art. 46 do CPC), aplicável às ações fundadas em direito pessoal — natureza jurídica da ação de despejo por descumprimento contratual em arrendamento rural.

A certidão lavrada por Oficial de Justiça Avaliador atesta, com fé pública, que o Réu reside efetivamente na Rua Ésio Soares Telhado, nº 85, Centro, em Aperibé/RJ. Sendo a Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé una juridicamente para fins de distribuição e competência territorial, o domicílio do réu atrai a competência para este Juízo.

Ressalte-se que a tentativa do Réu de comprovar residência no imóvel arrendado em Cambuci foi ilidida pela constatação *in loco* do Oficial de Justiça, que colheu depoimentos de diversos vizinhos confirmando s residência habitual em Aperibé.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> Ante o exposto, REJEITO a preliminar de incompetência territorial, permanecendo competente este Juízo da 1ª Vara da Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé para processar e julgar o feito, com fundamento na validade da cláusula de eleição do instrumento de confissão de dívida (id. 181591772) e na confirmação do domicílio do réu nesta jurisdição, em consonância com o art. 63, §1º do CPC e art. 12, X, do Decreto nº 59.566/66.
>
> Intimem-se.
>
> 2) Considerando a rejeição da preliminar de incompetência, determino a retomada de efeitos da decisão que antecipou os efeitos da tutela. Portanto, **preclusa esta decisão**, expeça-se mandado de desocupação voluntária do imóvel descrito na inicial, no prazo de 10 dias, a contar da intimação, sob pena de despejo forçado, nos termos da decisão de id. 185443141.
>
> 3) Considerando a fase processual, intimem-se as partes em provas, justificadamente. Após, retornem conclusos para decisão saneadora.

Em suas razões recursais, o agravante narra que o contrato firmado entre as partes, denominado de arrendamento, trata-se, na verdade, de uma simulação contratual com o objetivo de viabilizar operação bancária para aquisição da área rural em questão. Afirma que não houve contraprestação de uso nem pagamento de qualquer parcela, configurando vício social que torna o contrato nulo de pleno direito. Sustenta ainda que a posse do imóvel lhe foi conferida a título de indenização trabalhista de seus pais, antigos empregados dos avós do agravado, e que reside no local com os genitores idosos, cuja desocupação representaria risco social extremo, privando-os de moradia e subsistência.

Argumenta que a ação manejada pelo agravado deveria ter sido distribuída como ação de reintegração de posse, e não como rescisão contratual com despejo, dada a inexistência de relação obrigacional válida. Invoca o artigo 167 do Código Civil para sustentar a nulidade absoluta do negócio jurídico e o artigo 47 do Código de Processo Civil, que estabelece competência absoluta do foro da situação da coisa nas ações possessóri
Afirma que a cláusula de eleição de foro constante do contrato é inváli

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6 45
Carimbado Eletronicamente

pois fundada em instrumento nulo, e que, ainda que válida, remeteria a competência para Itaperuna/RJ, e não para Santo Antônio de Pádua. Alega também a existência de prevenção do Juízo da Comarca de Cambuci/RJ, onde ajuizou ação de manutenção de posse antes de ser citado na demanda do agravado.

Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso para suspender os efeitos da decisão agravada, impedindo a desocupação do imóvel até o julgamento definitivo do agravo. Ao final, pugna pelo provimento do recurso, com o reconhecimento da incompetência absoluta do Juízo da 1ª Vara de Santo Antônio de Pádua, declinando-se a competência para a Comarca de Cambuci/RJ.

Decisão de indeferimento do pedido de efeito suspensivo, id. 00016.

Contrarrazões, id. 00027.

É o relatório.

VOTO

Cuida a hipótese de agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou preliminar de incompetência territorial. Pretende o recorrente o reconhecimento da incompetência absoluta do Juízo da 1ª Vara de Santo Antônio de Pádua e Aperibé e consequente declínio para a Comarca de Cambuci/RJ, ao argumento de que o foro competente seria o da situação do imóvel.

Na forma do art. 63, *caput*, do Código de processo Civil, é possível a eleição de foro para dirimir controvérsias contratuais, desde que guarde pertinência com *o domicílio ou a residência de uma das partes* ou com o *local da obrigação*.

Pelo que extrai dos autos, o imóvel situa-se em Cambuci, o autor reside no Rio de Janeiro e o réu, em Aperibé.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

O Contrato Particular de Arrendamento de Imóvel Rural acostado aos autos contém cláusula elegendo o foro da Comarca de Itaperuna/RJ, enquanto, no Termo de Confissão de Dívida, referente ao mesmo negócio jurídico, as partes elegeram o foro da Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé.

Na forma do art. 63, *caput*, do Código de processo Civil, é possível a eleição de foro para dirimir controvérsias contratuais, desde que guarde pertinência com *o domicílio ou a residência de uma das partes* ou com o *local da obrigação*.

Por conseguinte, a escolha de Itaperuna não reflete qualquer conexão lógica com os elementos da demanda, enquanto a Comarca de Santo Antônio de Pádua e Aperibé, além de alinhar-se ao teor da norma processual acima referida, também se coaduna com a regra geral do art. 46 do CPC, por se tratar do foro de domicílio do réu, id. 264548134.

A propósito:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA, DE OFÍCIO.
>
> I. Caso em Exame
>
> Recurso interposto contra decisão proferida pelo juízo da Comarca de Petrópolis, que declinou da competência em favor de uma das a Varas Cíveis da Comarca de Niterói, uma vez que aquele foro não tem qualquer relação com o negócio jurídico entabulado, tampouco guarda pertinência com o domicílio das partes e o local do cumprimento da obrigação.
>
> II. Questão em Discussão
>
> Examina-se a validade da cláusula de eleição de foro.
>
> III. Razões de Decidir
>
> Conforme se verifica dos autos, o contrato de sublocação que fundamenta a presente execução, foi celebrado por pessoa jurídica com sede na Comarca de Niterói, tendo por objeto imóvel localizado no cen daquela cidade. O agravado, por sua vez, pos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
8 47
Carimbado Eletronicamente

domicílio na Comarca de São Gonçalo, não havendo qualquer relação objetiva com a Comarca de Petrópolis, eleita como foro contratual. A cláusula de eleição de foro, portanto, não guarda vínculo relevante com o negócio jurídico ou com o domicílio das partes originalmente contratantes, revelando-se aleatória. Aplicação do artigo 63, os §§ 1º e 5º do CPC, com a recente alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.879/2024.

IV. Dispositivo

Conhecimento e desprovimento do recurso.

(0047291-20.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 23/10/2025 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO DE DIREITO DA 51ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL (SUSCITANTE) E JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CANTAGALO

(SUSCITADO). AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. DECISÃO QUE DECLINOU DA COMPETÊNCIA PARA O FORO DA COMARCA DA CAPITAL, COM FUNDAMENTO DA EXISTENCIA DE CLAUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO.

É VÁLIDA A CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DO FORO PARA OS PROCESSOS ORIUNDOS DO CONTRATO. SUMULA 335, STF E ARTIGO 63, CAPUT, CPC.

TODAVIA, INADMISSÍVEL A ESCOLHA ALEATÓRIA DE FORO (SEM JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL E PORMENORIZADAMENTE DEMONSTRADA). ABUSIVIDADE. HIPÓTESE EM QUE É ADMITIDO SEU AFASTAMENTO E DECLÍNIO, EX OFFICIO. INTELIGÊNCIA I ARTIGO 63, §§ 1º, 3º E 5º, CPC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> NO CASO, AUSENTE QUALQUER RAZÃO PARA ELEIÇÃO DO FORO DA COMARCA DA CAPITAL. A PARTE AUTORA/LOCADORA TEM DOMICÍLIO EM ITAPERUNA E A PARTE RÉ POSSUI DOMICÍLIO EM CANTAGALO, MESMO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO.
>
> COMPETÊNCIA DO JUIZO SUSCITADO. REMESSA DOS AUTOS À VARA ÚNICA DA COMARCA DE CANTAGALO, LOCAL DO DOMICÍLIO DO RÉU. PROCEDENCIA DO CONFLITO.
>
> (0088741-74.2024.8.19.0000 - CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 13/03/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

Quanto à alegação de prevenção do juízo da Comarca de Cambuci, em função do ajuizamento de ação de manutenção da posse, em 09/04/2025, isto é, após ter sido distribuída a ação em foco, além de não ter sido nem mesmo aventada no juízo de origem, olvida-se o recorrente que o art. 59 do CPC estabelece o registro ou a distribuição da petição inicial como marco para tornar o juízo prevento.

Diante do exposto, **voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso.**

Rio de Janeiro, 12 de março de 2026.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ