

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.675.012 - SP (2017/0076861-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA  
**ADVOGADOS** : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489  
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824  
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866  
**RECORRIDO** : NATALIA BIANCAO CRIVELARO  
**ADVOGADOS** : GUILHERME BOMPEAN FONTANA E OUTRO(S) - SP241201  
AMANDA TEIXEIRA PRADO - SP331213  
VINICIUS RODRIGUES DE FREITAS - SP238344

**EMENTA**

PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. RELATIVA. ALTERAÇÃO POR CONVENÇÃO DAS PARTES. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. POSSIBILIDADE.

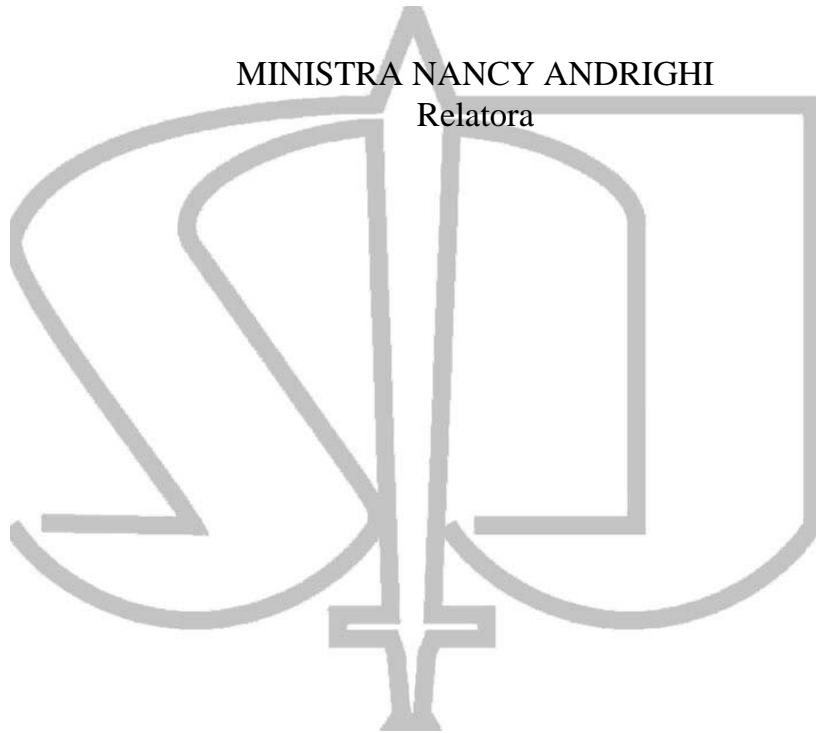
1. Ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e indenização por danos materiais e compensação por danos morais ajuizada em 25.01.2015. Exceção de Incompetência arguida em 26.03.2015. Agravo em Recurso especial distribuído ao gabinete em 24.04.2017. Julgamento: CPC/1973.
2. O propósito recursal é o reconhecimento da validade da cláusula de eleição de foro em contrato de adesão de compra e venda de imóvel.
3. A alteração da competência territorial por contrato de adesão, por si só, não permite inferir pela nulidade da cláusula, devendo, para tanto, concorrer a abusividade ou a ilegalidade.
4. Apesar da proteção contratual do consumidor estabelecida pelo CDC, o benefício do foro privilegiado estampado no art. 101, I, do CPC não resulta, *per se*, em nulidade absoluta das cláusulas de eleição de foro estabelecidas contratualmente.
5. O STJ possui entendimento no sentido de que a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão, só poderá ser considerada inválida quando demonstrada a hipossuficiência ou a dificuldade de acesso da parte ao Poder Judiciário.
6. Nesta perspectiva, a situação de hipossuficiência de uma das partes, por sua manifesta excepcionalidade, deve ser demonstrada com dados concretos em que se verifique o prejuízo processual para alguma delas.
7. A condição de consumidor, considerada isoladamente, não gera presunção de hipossuficiência a fim de repelir a aplicação da cláusula de derrogação da competência territorial quando convencionada, ainda que em contrato de adesão.
8. Recurso especial conhecido e provido, para determinar que a ação seja processada e julgada no foro estipulado contratualmente.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 08 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.675.012 - SP (2017/0076861-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA  
**ADVOGADOS** : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489  
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824  
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866  
MARIANA DE CAMPOS FATTORI E OUTRO(S) - SP266623  
JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656  
**RECORRIDO** : NATALIA BIANCAO CRIVELARO  
**ADVOGADOS** : GUILHERME BOMPEAN FONTANA E OUTRO(S) - SP241201  
AMANDA TEIXEIRA PRADO - SP331213  
VINICIUS RODRIGUES DE FREITAS - SP238344

**RELATÓRIO**

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

Cuida-se de recurso especial interposto por PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Ação:** de rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por NATALIA BIANCAO CRIVELARO e outros em face da recorrente, em razão de irregularidades e clandestinidade do loteamento adquirido.

A recorrente ofereceu exceção de incompetência, na qual sustenta que o foro competente para processar e julgar a ação proposta seria o da Comarca de Agudos – SP, uma vez que o imóvel continuaria formal e regularmente registrado na comarca e, assim, com base no art. 95 e 107 do CPC/73, o foro competente seria o da situação da coisa. E ainda que assim não fosse, afirma que por existir cláusula de eleição de foro, as partes modificaram a competência, fixando como foro competente a Comarca de Agudos - SP, nos termos do art. 111 do CPC/73.

**Decisão interlocutória:** rejeitou a exceção de competência, sob o fundamento de que o foro competente para apreciar a ação é a Comarca de Bauru – SP, uma vez que o art. 94 do CPC/73 estabelece que a ação deve ser proposta no domicílio do réu quando fundada em direito pessoal. Ademais, entendeu ser abusiva a cláusula de eleição de foro, devendo prevalecer o foro de domicílio da recorrida, nos termos do art. 101, I, do CDC, já que, ao menos em tese, o foro estipulado no contrato de adesão acarretaria a consumidora dificuldade de exercer sua defesa em juízo.

**Acórdão:** negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrente ao argumento de que “prevalece o local da residência do consumidor, bem como do local do imóvel, em detrimento da cláusula de eleição de foro” (e-STJ fl.700).

**Embargos de declaração:** opostos pela recorrente, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 111 do CPC/73; 6º, VIII e 101, I, do CDC. Sustenta:

I. que houve modificação da competência territorial por vontade das partes ao convencionarem, expressamente e por escrito, o foro da Comarca de Agudos – SP como o competente para a propositura de ações oriundas de direitos e obrigações do contrato em questão;

II. caso seja afastado o argumento de que o contrato trata de direito real sobre imóvel, deve prevalecer o foro eleito pelas partes, haja vista se tratar de relação de natureza obrigacional;

III. a ausência de prejuízo à recorrida ou abusividade da cláusula contratual, que inviabilize ou dificulte sua defesa em juízo e, justifique a declaração da nulidade da cláusula de eleição de foro;

IV. que a hipossuficiência, necessária para eventual aplicação do Código de Defesa do Consumidor e declaração de nulidade da cláusula de eleição de foro, não se presume. Além disso, a natureza e valor econômico do contrato,

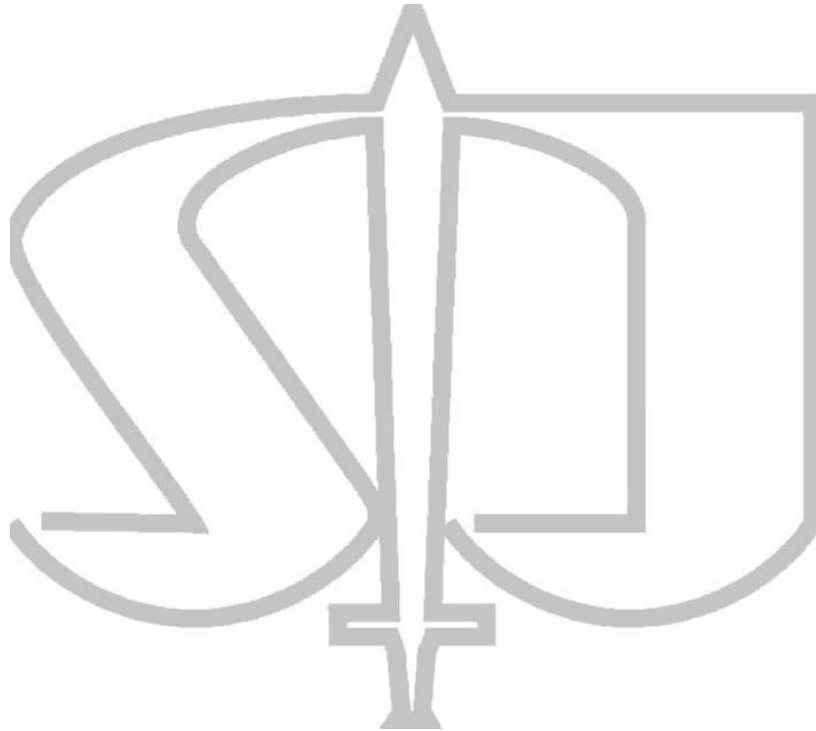
# *Superior Tribunal de Justiça*

assim como a qualificação das partes envolvidas, por si só, afastam a hipossuficiência das partes.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 734).

**Prévio juízo de admissibilidade:** o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/SP (e-STJ fls. 737/738), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, convertido neste recurso especial.

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.675.012 - SP (2017/0076861-1)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RECORRENTE : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA**

**ADVOGADOS : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489**

**ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824**

**DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866**

**MARIANA DE CAMPOS FATTORI E OUTRO(S) - SP266623**

**JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656**

**RECORRIDO : NATALIA BIANCAO CRIVELARO**

**ADVOGADOS : GUILHERME BOMPEAN FONTANA E OUTRO(S) - SP241201**

**AMANDA TEIXEIRA PRADO - SP331213**

**VINICIUS RODRIGUES DE FREITAS - SP238344**

**VOTO**

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

O propósito recursal é o reconhecimento da validade da cláusula de eleição de foro em contrato de adesão de compra e venda de imóvel.

**- Competência territorial e violação do art. 111 do CPC/73**

Na hipótese, a recorrida interpôs ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais, contra PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA. na Comarca de Bauru/SP.

As instâncias ordinárias concluíram que consta no contrato de adesão celebrado cláusula de eleição de foro, na qual é declarado como competente a Comarca de Agudos – SP, para dirimir sobre qualquer controvérsia acerca da relação contratual estabelecida (e-STJ fls. 118 e 699).

Portanto, esses são os contornos fáticos albergados pela Súmula 7 do STJ.

Ao resistir à competência da Comarca de Bauru/SP, a recorrente alega que a regra de competência territorial, estabelecida no art. 111 do CPC/73,

foi modificada por vontade das partes ao elegerem a Comarca de Agudos/SP.

O Tribunal de origem, por entender que o pedido de rescisão do contrato, cumulado com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, é relação de direito pessoal, aplicou, em um primeiro momento, a regra do art. 94 do CPC/73.

Concluiu, por fim, que “tratando-se, em regra de competência fixada com base no território, nas relações civis, tem caráter relativo e assim, possível a modificação por meio de eleição de foro” (e-STJ fl. 117).

Nesse contexto, as competências fixadas nos arts. 94 e 111 do CPC/73, em discussão na espécie, têm natureza territorial, e, portanto, classificadas como relativas:

Art. 94. A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu.

Art. 111. A competência em razão da matéria e da hierarquia é inderrogável por convenção das partes; mas estas podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde serão propostas as ações oriundas de direitos e obrigações.

A permissão legal para que as partes transijam quanto ao juízo competente, com a possibilidade de alteração do foro competente por ato volitivo das partes, conduz ao entendimento de que referidas competências são relativas.

Assim, é possível haver derrogação dessa competência por convenção das partes (art. 111, CPC/73), por conexão (art. 102, CPC/73) ou pela renúncia à prerrogativa de foro.

No sentido da validade da competência por convenção das partes, a Súmula 335 do STF firmou o entendimento de que “é válida a cláusula de eleição do foro para os processos oriundos do contrato”. De destaque, que o precedente que serviu de diretriz para a elaboração da referida súmula ainda em vigor é o RE 34791, no qual se discutiu, exatamente, a validade de cláusula contratual de

eleição de foro, formalizada em promessa de compra e venda de bem imóvel.

Assim, ainda que a cláusula de eleição de foro tenha sido contratada em instrumento por adesão, sua invalidade somente deverá ser reconhecida quando manifestamente fora de seus limites, que podem bem ser sintetizados na violação das garantias constitucionais de isonomia de acesso à ordem jurídica justa, conforme lição do Prof. Cândido Rangel Dinamarco (Instituições de direito processual civil, V. II, 7ª ed. - São Paulo: Malheiros Editores, 2013. p. 604/605). Impõe-se, portanto, a demonstração concreta de que sua aplicação resultará prejuízo ao direito de defesa de uma das partes.

**- Hipossuficiência da recorrida e violação do art. 6º, VIII e 101, I do CDC**

Com efeito, apesar da correta conclusão do TJ/SP de que a competência territorial é relativa, o foro eleito pelas partes foi afastado pela observância das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor, conforme consignado pela juíza de 1º grau de jurisdição (e-STJ fl. 118) e pelo Tribunal de origem (e-STJ fl. 699).

O acórdão recorrido manteve a decisão que afastou a cláusula de eleição de foro do contrato firmado entre as partes, nos seguintes termos (e-STJ fls. 699/700):

A r. decisão merece subsistir. **É nula a cláusula de eleição de foro em contrato de adesão.** Consoante fundamentado pelo D. Juízo de origem, é nítido o caráter consumerista da relação entre as partes.

[...]

Por conseguinte, prevalece o local de residência do consumidor, bem como do local do imóvel, em detrimento da cláusula de eleição de foro. (e-STJ fls. 699/700)

Assim, considerando que, indene de dúvidas, a relação contratual entre



a recorrente e a recorrida é de consumo, a validade da cláusula de eleição de foro da hipótese também deve ser analisada à luz do CDC.

Partindo dessa premissa, tem-se que o CDC não confere ao consumidor o direito de escolher aleatoriamente o local onde deve propor sua ação, independentemente de conexão com seu domicílio ou de cláusula de eleição de foro (RESP 1084036/MG, 3ª Turma, DJe 17/03/2009).

Apesar da proteção contratual do consumidor estabelecida pelo CDC, o benefício do foro privilegiado estampado no art. 101, I, não resulta, *per se*, em nulidade absoluta das cláusulas de eleição de foro estabelecidas contratualmente.

Nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, tem-se por assente que a cláusula de eleição de foro é, em princípio, válida e eficaz, salvo quando, a presença de alguma das seguintes situações, caracteriza-a como abusiva: i) se no momento da celebração, a parte não dispunha de inteligência suficiente para compreender o sentido e as consequências da estipulação contratual; ii) se da prevalência de tal estipulação resultar inviabilidade ou especial dificuldade de acesso ao judiciário; e iii) se se tratar de contrato de obrigatoria adesão, assim entendido o que tenha por objeto produto ou serviço fornecido com exclusividade por determinada empresa (REsp 58138/SP, 4ª Turma, DJ de 22/05/1995).

Nesse cenário, o entendimento do STJ evolui no sentido de que, a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão, só poderá ser considerada inválida quando demonstrada a hipossuficiência ou a dificuldade de acesso da parte ao Poder Judiciário.

Acerca da hipossuficiência, conceituada como a inferioridade intelectual e técnica de uma das partes quando da celebração do contrato, a

# Superior Tribunal de Justiça

orientação desta Corte é no sentido de que o porte econômico das partes e a natureza e o valor da avença firmada, são determinantes para a sua caracterização, ou seja, quando verificado que o porte econômico das partes envolvidas na demanda reflete a inexistência de hipossuficiência, deve ser mantida a cláusula de eleição de foro.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FORO DE ELEIÇÃO. DIFICULDADE DE DEFESA. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

*1. De acordo com o entendimento desta Corte, a cláusula de eleição de foro em contrato de adesão pode ser reputada inválida, quando demonstrada a hipossuficiência da parte ou a dificuldade de acesso à Justiça. Precedentes.*

[...]

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 983281/PR, 4ª Turma, DJe de 01/03/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. CONTRATO DE CONCESSÃO COMERCIAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. VALIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

*1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não demonstrada a hipossuficiência da parte e o risco de comprometimento da sua defesa, é perfeitamente válida a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão.*

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 843970/RS, 3ª Turma, DJe de 12/05/2016)

Ainda a respeito de tal requisito, Flávio Tartuce e Daniel Amorim (Manual de Direito do Consumidor: direito material e processual. São Paulo: Método, 2012. p. 31) destacam:

Ao contrário do que ocorre com a vulnerabilidade, **a hipossuficiência é um conceito fático e não jurídico, fundado em uma disparidade ou discrepância notada no caso concreto.** Assim sendo, *todo consumidor é vulnerável, mas nem todo consumidor é hipossuficiente*. **Logicamente, o significado de hipossuficiência não pode, de maneira alguma, ser analisado de maneira restrita, dentro apenas de um conceito de**

**discrepância econômica, financeira ou política.** (grifou-se)

Nesta perspectiva, a situação de hipossuficiência de uma das partes, por sua manifesta excepcionalidade, deve ser demonstrada com dados concretos em que se verifique o prejuízo processual para alguma delas.

A condição de consumidor, considerada isoladamente, não gera presunção de hipossuficiência a fim de repelir a aplicação da cláusula de derrogação da competência territorial quando convencionalada, ainda que em contrato de adesão.

Assim, levando-se em consideração as circunstâncias fáticas delineadas pelas instâncias ordinárias, é possível verificar que o Tribunal *a quo* não apontou qualquer causa que dificulte o acesso à Justiça da recorrida ou o prejuízo ao direito de sua defesa.

O Tribunal de origem, examinando o conteúdo fático-probatório dos autos, concluiu que a hipossuficiência da recorrida restou evidenciada pela mesma não atuar no mercado imobiliário (e-STJ fl. 118).

Extraí-se do acórdão recorrido que a condição de consumidora, ainda que de um imóvel, foi considerada isoladamente pelo TJ/SP, para determinar a hipossuficiência da recorrida e afastar a aplicação da cláusula de eleição de foro contratualmente estabelecida.

Consoante entendimento já citado desta Corte, o fato de o contrato firmado se tratar de contrato de adesão não é suficiente, por si só, para modificar o foro contratualmente eleito, sendo imprescindível, portanto, que fique configurada no caso concreto, a dificuldade de acesso da parte ao Poder Judiciário ou a hipossuficiência das partes, o que não ocorreu na espécie.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE

# *Superior Tribunal de Justiça*

PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, §4º, III, do RISTJ, para determinar que a ação seja processada e julgada no foro estipulado contratualmente.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0076861-1

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.675.012 / SP**

Números Origem: 00093819120158260071 00216709020148260071 10011046920158260071  
2164873820158260000 30014803120138260058

PAUTA: 08/08/2017

JULGADO: 08/08/2017

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA  
ADVOGADOS : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489  
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824  
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866  
RECORRIDO : NATALIA BIANCAO CRIVELARO  
ADVOGADOS : GUILHERME BOMPEAN FONTANA E OUTRO(S) - SP241201  
AMANDA TEIXEIRA PRADO - SP331213  
VINICIUS RODRIGUES DE FREITAS - SP238344

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.