

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.751.329 - DF (2018/0162819-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA E OUTRO(S) -  
DF038868  
LUIZA SARAIVA MARTINS BASTOS - DF052867  
**RECORRIDO** : MARCONDES EDSON FERREIRA MENDES  
**RECORRIDO** : YARA CORREA ALVES MENDES  
**ADVOGADO** : RICARDO REZENDE BORGES E OUTRO(S) - GO025942

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, interposto por SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO EM FASE DE IMPLANTAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. ATRASO NA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE APLICÁVEL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.

1. A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, submetendo-se o contrato celebrado às disposições da Lei Federal 8.078/1990, eis que se encontram presentes todos os elementos da relação jurídica (artigos 2º e 3º do CDC).
2. No caso de aquisição de unidade imobiliária inserida em loteamento novo que integra empreendimento em fase de implementação, a não entrega do imóvel no prazo previsto configura inadimplemento contratual e enseja a sua resolução por culpa do vendedor.
3. Não há que se falar na aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, que trata do procedimento relativo ao leilão do imóvel e à destinação do seu produto na hipótese em que o devedor fiduciante não paga a dívida e é constituído em mora, para o caso de resolução do contrato por culpa da vendedora que não comprovou o cumprimento da sua obrigação contratual no prazo previsto.
4. Tratando-se negócio jurídico de compra e venda de lote para entrega futura, tendo a vendedora a prévia obrigação de realizar obras de infraestrutura no empreendimento, aplica-se o mesmo entendimento já consolidado na jurisprudência quanto à hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda por atraso na entrega de imóvel em construção, devendo assim os valores pagos pelos compradores serem integralmente restituídos, até mesmo para se evitar o enriquecimento sem

causa da vendedora, parte inadimplente na relação contratual.

5. Para o fim específico de correção do valor a ser restituído pela vendedora como consectário da resolução contratual, situação que não possui qualquer relação com aquelas para as quais os indexadores previstos no contrato são estipulados, deve ser aplicado índice oficial que reflita a inflação genérica de preços como o INPC, adotado pela contadoria judicial e determinado pela sentença, até mesmo porque não foi concretamente demonstrada a ocorrência de prejuízo efetivo.

6. Recurso conhecido e desprovido. Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11 do Código de Processo Civil vigente).

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 240/255, e-STJ), a insurgente alega violação aos artigos 47 do Código de Processo Civil e 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Sustenta, em síntese, (i) que os autos tratam de direito real de bem imóvel (direito de propriedade), cuja competência absoluta para julgamento é do foro da situação do bem; (ii) que deveria ser adotado o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a rescisão contratual, sendo certo que os pedidos formulados inicialmente pelos autores/recorridos devem ser julgados inteiramente improcedentes.

Contrarrazões às fls. 271/280, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade, foi admitido o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

**O inconformismo não merece prosperar.**

1. Com efeito, sobre a questão da competência para julgamento do feito, restou consignado no acórdão que julgou os embargos de declaração, *in verbis*:

Primeiramente, quanto à alegada omissão pelo fato do colegiado não ter se teria se pronunciado sobre a competência para julgar a causa, o fato é que, além dessa questão jamais ter sido arguida anteriormente no processo - razão de não se ter um tópico específico dedicado à análise da inovadora tese de incompetência ora arguida pela embargante - se o Tribunal apreciou e resolveu a controvérsia trazida à sua apreciação é porque considera a sua competência jurisdicional.

Além disso, é importante destacar que, para as ações que não versem efetivamente sobre direito real (direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova), a competência estabelecida no art. 95 do CPC/1973 (art. 47 do CPC/2015) é relativa, sendo competente tanto o foro da situação da coisa, quanto o do domicílio ou de eleição conforme opção do autor.

**E, no caso, a ação que objetiva a resolução de negócio jurídico de compra e venda por inadimplemento (pedido principal) tem caráter pessoal, não envolvendo discussão relacionada à titularidade do bem, sendo a retomada da posse e domínio mera consequência do desfazimento do ajuste.**

Portanto, não é de se considerar real a ação que visa à resolução de contrato, ainda que, em decorrência da procedência do pedido, resulte na

modificação do status exercido sobre o bem (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Código de processo civil comentado artigo por artigo. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011., p. 163).

Ressalte-se, ademais, que no próprio instrumento negociaram as partes estipularam o Distrito Federal como foro de eleição (Cláusula 38ª - fl. 29).

No ponto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "*A demanda que postula a rescisão do contrato tem natureza pessoal, e não real, daí prevalecer o foro de eleição. Precedente.*" (AgInt no REsp 1296217/AM, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 27/04/2018).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMPETÊNCIA. RELAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. REGRA DO ART. 95 DO CPC/1973 AFASTADA.

PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "A ação de resolução de compromisso de compra e venda assenta-se em direito pessoal, não atraindo, assim, a regra de competência absoluta insculpida no art. 95 do CPC. (...) Na eleição de foro, tal circunstância não impede seja a ação intentada no domicílio do réu, inexistente alegação comprovada de prejuízo" (REsp 1433066/MS, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/05/2014, DJe 02/06/2014) 2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1114244/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO. AJUIZAMENTO NO FORO DE DOMICÍLIO DO RÉU. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

1- Agravo de instrumento interposto perante o TJ/MS em 8/1/2013. Recurso concluso ao Gabinete em 17/12/2013.

2- Controvérsia que se cinge a definir se o foro de domicílio do réu é competente para o julgamento de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel no qual foi pactuada a eleição de foro diverso.

3- A ação de resolução de compromisso de compra e venda assenta-se em direito pessoal, não atraindo, assim, a regra de competência absoluta insculpida no art. 95 do CPC. Precedentes.

4- Na eleição de foro, tal circunstância não impede seja a ação intentada no domicílio do réu, inexistente alegação comprovada de prejuízo. Precedentes.

5- Recurso especial provido.

(REsp 1433066/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA

TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 02/06/2014)

DIREITO PROCESSUAL E CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESERÇÃO. GUIA DARF SEM AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA. APRESENTAÇÃO POSTERIOR DE VIA COMPROVANDO O RECOLHIMENTO OPORTUNO DAS CUSTAS DE PORTE E REMESSA. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. COMPETÊNCIA DO FORO DE ELEIÇÃO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE NA NOTIFICAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. ÓBICE DA SÚMULA 07/STJ. NULIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO ATACADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 182/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO-REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. REQUERIMENTO DOS RÉUS. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVICÇÃO DO JUIZ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. PACTO COMISSÓRIO. OPÇÃO PELO PREÇO EM AÇÃO DE EXECUÇÃO AUTÔNOMA. INOCORRÊNCIA. RELAÇÃO JURÍDICA DISTINTA. SÚMULA 07/STJ. NULIDADE DO PACTO COMISSÓRIO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. REEMBOLSO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. FUNDAMENTO NÃO COMBATIDO. SÚMULA 182/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

2. A ação que objetiva a resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel tem caráter pessoal, sendo competente, quando houver, o foro de eleição. O pedido de reintegração na posse do imóvel é apenas consequência de eventual acolhimento do pleito principal.

[...]

(REsp 332.802/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/02/2009, DJe 26/02/2009)

Incide, portanto, a Súmula 83 desta Casa.

2. Outrossim, relativamente à aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, restou consignado no acórdão recorrido:

Ao contrário do sustentado pela apelante, no caso de resolução do contrato por culpa da vendedora que não comprovou o cumprimento da sua obrigação no prazo previsto, não há que se falar na aplicação do disposto nos arts.

26 e 27 da Lei 9.514/1997, que trata do procedimento relativo ao leilão do imóvel e à destinação do seu produto no caso de inadimplemento do devedor fiduciante constituído em mora.

Tratando-se negócio jurídico de compra e venda de lote para entrega futura, tendo a vendedora a prévia obrigação de realizar de obras de infraestrutura no empreendimento, aplica-se o mesmo entendimento já consolidado na jurisprudência quanto à hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda por atraso na entrega de imóvel em construção, devendo

assim os valores pagos pelos compradores serem integralmente restituídos, até mesmo para se evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, parte inadimplente na relação contratual.

Também no ponto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "*Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.*" (AgInt no AREsp 1432046/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 24/09/2019).

Confira-se ainda:

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCIDÊNCIA DO CDC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1 - Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, aplica-se do CDC aos contratos de arrendamento mercantil.

2 - O art. 26 da lei 9514/97 sempre é aplicado quando o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3 - Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 550.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 23/03/2011)

Incide, portanto, a Súmula 83 desta Casa.

**3.** Do exposto, com fundamento no art. 932 do NCPC c/c a Súmula 568/STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 27 de novembro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI

Relator