

**Registro: 2025.0000287582**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1003073-63.2022.8.26.0366/50000, da Comarca de Mongaguá, em que é agravante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é agravada EUNICE MARIA DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 26 de março de 2025.

**HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

**VOTO Nº: 67506**

**Agravo Interno Cível Nº: 1003073-63.2022.8.26.0366/50000**

**COMARCA: Mongaguá**

**Agravante: Baalbek Cooperativa Habitacional**

**Agravado: Eunice Maria dos Santos**

***Ementa:*** DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. EQUIPARAÇÃO A INCORPORADORA IMOBILIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PAGAMENTO DIFERIDO NO TEMPO. RESOLUÇÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 577 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre as condições relativas à devolução de valores pagos à cooperativa habitacional em caso de resolução da avença firmada entre as partes.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

**III. RAZÃO DE DECIDIR**

3. Ao julgar o tema 577, o E. STJ assim decidiu: “*Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*”.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da forma de restituição dos valores despendidos, ante as peculiaridades do caso concreto e a configuração da relação de consumo.
5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

**IV. DISPOSITIVO**

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Baalbek Cooperativa Habitacional contra decisão que, em demanda de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alega que a decisão monocrática não se restringiu à análise dos requisitos de admissibilidade do reclamo, ingressando no mérito da tese recursal, que é de competência exclusiva do E. Superior Tribunal de Justiça. Aduz a inaplicabilidade da tese repetitiva ao caso concreto. Busca reconhecer a aplicabilidade da Lei n.º 5.764/71, uma vez que a agravada se associou à cooperativa, com regimento estatutário. Assinala que, em caso de rescisão contratual, a devolução de valores deve ser feita em consonância com o Estatuto Social e com os instrumentos contratuais livremente pactuados entre as partes.

**É O RELATÓRIO.**

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.300.418/SC (tema 577), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que, nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Confira-se a fls. 452/456.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 408/415) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir que a agravante assumiu a posição jurídica equiparada a de uma incorporadora imobiliária, exsurto um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com pagamento diferido no tempo; no mais, o V. Acórdão recorrido concluiu pela retenção de 20% dos valores pagos, para compensar as despesas operacionais da vendedora.

Destaca-se trecho do V. Acórdão: *“Ora, é um direito do adquirente desistir do negócio e reaver as quantias pagas sendo, contudo, entendimento do Superior Tribunal de Justiça, assim como deste Egrégio Tribunal Bandeirante, que rescindido o contrato, as partes devem retornar ao status quo ante, ressalvado o direito de retenção pela vendedora, de parte do valor pago, a fim de indenizá-la por custos administrativos da venda do imóvel. (...) O percentual de retenção de 20% não carece de reparo, assim como a incidência de juros moratórios e seu termo inicial, já estabelecido como o trânsito em julgado da sentença.”* (fls. 411 e 414/415).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos, sem qualquer usurpação de competência do E. Superior Tribunal de Justiça.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao  
agravo.

***HERALDO DE OLIVEIRA SILVA***  
**Presidente da Seção de Direito Privado**