

Registro: 2025.0000304503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1067377-93.2022.8.26.0100/50001, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, é agravado JOSÉ DE MELO LOPES.

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, 28 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: 67523

Agravo Interno Cível Nº: 1067377-93.2022.8.26.0100/50001

COMARCA: São Paulo

Agravante: Baalbek Cooperativa Habitacional

Agravado: José de Melo Lopes

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*”.

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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 o agravado 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 sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

comprador quem deu causa ao desfazimento. Confira-se a fls. 412/416.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 331/335) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir que a agravante assumiu a posição jurídica equiparada a de uma incorporadora imobiliária, exsurgindo um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com pagamento diferido no tempo; no mais, o V. Acórdão recorrido impôs à agravante, porque causadora da inadimplência do contrato, o ônus de devolver a totalidade dos valores pagos.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*A Turma Julgadora não diverge sobre a inclusão das cooperativas que entram no mercado imobiliário e praticam atividades típicas de incorporação imobiliária, no regime da Lei 8078/90 (CDC). As regras da Lei 5764/71 (Cooperativas) e 4.591/64 (Incorporação) são supletivas ou aplicadas em conjunto com as normas de proteção do consumidor. Trata-se de negócio de aquisição de imóvel a ser construído (na planta), sendo inadmissível que, em caso de rescisão do projeto por denúncia comprovada de inadimplemento da empreendedora, tenha o consumidor de perder parte do patrimônio investido inutilmente. É o caso dos autos, pois embora a recorrente afirme que cumpriu parte de sua programação, com relação a unidade adquirida e prometida ao autor, nada se provou em termos de expectativas concretas de conclusão bem sucedida ou proveitosa da compra e venda. A recorrente não fez prova de que colocou a disposição do autor a unidade adquirida por ele, dentro do prazo razoável, sendo que até o presente momento (e isso desde janeiro de 2015 fls. 19) nada de positivo foi*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

demonstrado para cumprimento do dever de entregar a unidade construída. Portanto, correta a sentença, não comportando nenhum reparo." (fls. 333).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado